Die Förderung des Arbeiterwohnungswesens

durch die

Landesversicherungsanstalten.

Von

Dr. A. Bosse

Assistent der Landwirtschaftskammer zu Hannover.



Verlag von Gustav Fischer in Jena.
1907.

Diese Abhandlung bildet zugleich das **erste Heft** des **vierten Bandes** der **„Abhandlungen“ des staatswissenschaftlichen Seminars zu Jena**, herausgegeben von **Prof. Dr. Pierstorff.**



Abhandlungen

des

staatswissenschaftlichen Seminars

zu Jena

herausgegeben von

Professor Dr. J. Pierstorff.

Vierter Band. Erstes Heft.

Verlag von Gustav Fischer in Jena.
1907.

Die Förderung des
Arbeiterwohnungswesens
durch die
Landesversicherungsanstalten.

Von

Dr. A. Bosse

Assistent der Landwirtschaftskammer zu Hannover.



Verlag von Gustav Fischer in Jena.
1907.

Vorwort.

Es ist außerordentlich lehrreich, an der Hand der vorhandenen Tatsachen zu verfolgen, welche Entwicklung eine auf dem Gebiete der menschlichen Tätigkeit angefangene große Aufgabe im Verlauf der Zeit von ihrem Ursprung an genommen hat, welche Erfahrungen hierbei gemacht worden sind und wie sie schließlich zur Ausgestaltung gelangt. Ein besonderes Interesse bieten in dieser Hinsicht Gebiete, auf denen es bei Beginn der Tätigkeit an den Grundlagen fehlt, welche geeignet sind, von vornherein den einzuschlagenden Weg richtig vorzuzeichnen und wo erst die im Laufe der Zeit gemachten Erfahrungen die Wege erkennen lassen, welche am schnellsten zum Ziele führen.

Ein Gebiet dieser Art sind unzweifelhaft die sozialpolitischen Erscheinungen, welche die gesetzliche Einführung des Versicherungsprinzips zur Folge gehabt hat, insbesondere die Entwicklung der Versicherungsträger zu Volkswohlfahrtsanstalten. Deshalb versuchte ich, die Förderung des Arbeiterwohnungsbaues durch die Landesversicherungsanstalten einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Den Behörden, die mir Material bereitwilligst zur Verfügung stellten, bin ich zu Dank verpflichtet, desgleichen einigen fachkundigen Herren, die mich durch Mitteilung ihrer Erfahrungen unterstützten, besonders aber Herrn Geh. Hofrat Professor Dr. Pierstorff für die gegebene Anregung.

Jena, im November 1906.

A. Bosse.

Die soziale Reform im Deutschen Reiche nahm ihren Ausgang von der denkwürdigen Botschaft, welche Seine Majestät Kaiser Wilhelm I. am 17. November 1881 durch den Reichskanzler Fürsten Bismarck dem Reichstage zugehen ließ[1]); es hieß darin:

WIR halten es für Unsere kaiserliche Pflicht, dem Reichstag die Förderung des Wohles der Arbeiter von Neuem ans Herz zu legen, und würden Wir mit um so größerer Befriedigung auf alle Erfolge, mit denen Gott Unsere Regierung sichtlich gesegnet hat, zurückblicken, wenn es Uns gelänge, dereinst das Bewußtsein mitzunehmen, dem Vaterland neue und dauernde Bürgschaft seines inneren Friedens und den Hilfsbedürftigen größere Sicherheit und Ergiebigkeit des Beistandes. auf den sie Anspruch haben, zu hinterlassen. In Unseren darauf gerichteten Bestrebungen sind Wir der Zustimmung aller verbündeten Regierungen gewiß und vertrauen auf die Unterstützung des Reichstages ohne Unterschied der Parteistellungen. In diesem Sinne wird zunächst der Entwurf eines Gesetzes über die Versicherung der Arbeiter gegen Betriebsunfälle vorbereitet. Ergänzend wird ihm eine Vorlage zur Seite treten, welche sich eine gleichmäßige Organisation des gewerblichen Krankenkassenwesens zur Aufgabe stellt. Aber auch diejenigen, welche durch Alter oder Invalidität erwerbsunfähig werden, haben der Gesamtheit gegenüber einen begründeten Anspruch auf ein höheres Maß staatlicher Fürsorge, als ihnen bisher hat zuteil werden können. Für diese Fürsorge die rechten Mittel und Wege zu finden, ist eine schwierige, aber auch eine der höchsten Aufgaben jedes Gemeinwesens, welches auf den sittlichen Fundamenten des christlichen Volkslebens steht. Der engere Anschluß an die realen Kräfte dieses Volkslebens und das Zusammenfassen der letzteren in der Form korporativer Genossenschaften unter staatlichem Schutz und staatlicher Förderung werden, wie Wir hoffen, die Lösung auch von Aufgaben möglich machen, denen die Staatsgewalt allein in gleichem Umfange nicht gewachsen sein würde.

1) Dr. Zacher, Leitfaden zur Arbeiterversicherung des Deutschen Reichs.

In dieser Botschaft war das Ziel der sozialen Gesetzgebung angezeigt. Es sollte den Arbeitern ein Anrecht auf eine standesgemäße, vor der Armenpflege bewahrende Fürsorge gesetzlich sichergestellt werden in solchen Notlagen, welche durch Krankheit, Unfall, Invalidität und Altersschwäche herbeigeführt wurden. Solches ließ sich nur durch allgemeine Zwangsversicherung auf öffentlich-rechtlicher Grundlage erreichen, und die Durchführung mußte auf Gegenseitigkeit und Selbstverwaltung beruhen.

Das erste der sozialpolitischen Gesetze war das Krankenversicherungsgesetz vom 15. Juni 1883; es regelte die für die Durchführung der Unfallversicherung notwendige Reform der Krankenfürsorge; denn beide Versicherungszweige ergänzen einander und bezwecken — im Gegensatz zur bloßen Armenpflege, welche nur die Vernichtung der Existenz des Einzelwesens zu hindern sucht — die durch Krankheit oder Unfall gestörte Erwerbsfähigkeit durch eine rechtzeitige und angemessene Fürsorge wieder herzustellen oder auszugleichen. (Näheres über Organisation der Krankenversicherung, Ausdehnung derselben s. Gesetz.)

Dem Krankenversicherungsgesetz folgte das erste Unfallversicherungsgesetz vom 6. Juli 1884. Es beschränkte sich vorzugsweise auf das Gewerbe und hat den späteren Ausdehnungsgesetzen zur Vorlage gedient. Die Versicherung erfolgt unter Garantie des Reiches auf Gegenseitigkeit der Unternehmer durch Berufsgenossenschaften, welche nach Gewerbszweigen für begrenzte Wirtschaftsgebiete oder für das ganze Reich gebildet werden. Diese Genossenschaften besitzen Rechtsfähigkeit und haben volle Selbstverwaltung, welche sie durch Einrichtung von Sektionen und Bestellung von Vertrauensmännern den örtlichen Bedürfnissen anpassen können.

Ergänzt wird dieses Gesetz durch das Unfall- und Krankenversicherungsgesetz vom 28. Mai 1885, welches die Versicherung auf die großen Land- und Wassertransportbetriebe des Binnenlandes einschließlich der Staatsbetriebe, der Post-, Telegraphen-, Eisenbahn-, Marine- und Heeresverwaltungen erstreckt, die Vermittelung aber nicht Berufsgenossenschaften, sondern dem Reich oder Bundesstaat überträgt, und durch das Gesetz, betreffend die Unfall- und Krankenversicherung der in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben beschäftigten Personen, vom 5. Mai 1886.

Das nächste Jahr (1887) brachte noch das Bau- und See-Unfallversicherungsgesetz vom 11. und vom 13. Juli 1887. Sie stellen im wesentlichen nur einen Nachtrag zum Stammgesetz vom 6. Juli 1884 dar.

Den Abschluß der drei großen sozialpolitischen Gesetzgebungen bildet das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz vom 22. Juni 1889. Die Invalidenversicherung soll den Arbeitern eine gesetzliche Fürsorge in solchen Notlagen sichern, welche durch Kranken- und Unfallversicherung nicht gedeckt sind. Das Gesetz trat am 1. Januar 1891 in Kraft, und wurde die Durchführung desselben unter staatlicher Garantie (Garantieverbände) besonderen Versicherungsanstalten, welche sich an die Bezirke der Kommunal- oder Staatsverwaltung anlehnen, übertragen. Im folgenden ist eine Übersicht über die Namen, Sitze und Gebiete der Versicherungsanstalten gegeben:

Ordnungs-nummer	Name	Gebiet	Sitz
1	Ostpreußen	Provinz Ostpreußen	Königsberg
2	Westpreußen	„ Westpreußen	Danzig
3	Berlin	Stadtkreis Berlin	Berlin
4	Brandenburg	Provinz Brandenburg	Berlin
5	Pommern	„ Pommern	Stettin
6	Posen	„ Posen	Posen
7	Schlesien	„ Schlesien	Breslau
8	Sachsen-Anhalt	„ Sachsen, Herzogtum Anhalt	Merseburg
9	Schleswig-Holstein	Schleswig-Holstein, Kreis Herzogtum Lauenburg, Insel Helgoland, Fürstentum Lübeck	Kiel
10	Hannover	Hannover, Fürstentümer Lippe, Schaumburg-Lippe, Pyrmont	Hannover
11	Westfalen	Provinz Westfalen	Münster
12	Hessen-Nassau	„ Hessen-Nassau, Fürstentum Waldeck	Kassel
13	Rheinprovinz	Rheinprovinz, Hohenzollernsche Lande, Fürstentum Birkenfeld	Düsseldorf
14	Oberbayern	Regierungsbezirk Oberbayern	München
15	Niederbayern	„ Niederbayern	Landshut
16	Pfalz	„ Pfalz	Speier
17	Oberpfalz u. Regensburg	Regierungsbezirk Oberpfalz und Regensburg	Regensburg
18	Oberfranken	Regierungsbezirk Oberfranken	Bayreuth
19	Mittelfranken	„ Mittelfranken	Ansbach
20	Unterfranken und Aschaffenburg	„ Unterfranken u. Aschaffenburg	Würzburg
21	Schwaben u. Neustadt	Regierungsbezirk Schwaben und Neustadt	Augsburg
22	Königreich Sachsen	Königreich Sachsen	Dresden
23	Württemberg	„ Würtemberg	Stuttgart
24	Baden	Großherzogtum Baden	Karlsruhe
25	Hessen	„ Hessen	Darmstadt
26	Mecklenburg	„ Mecklenburg-Schwerin „ Mecklenburg-Strelitz	Schwerin
27	Thüringen	Sachsen-Weimar-Eisenach, Sachs.-Meiningen, Sachsen-Altenburg, Sachsen-Coburg-Gotha, Fürstentum Schwarzburg-Sondershausen, Schwarzburg-Rudolstadt, Reuß ä. L., Reuß j. L.	Weimar
28	Oldenburg	Herzogtum Oldenburg	Oldenburg
29	Braunschweig	„ Braunschweig	Braunschweig
30	Hansestädte	Hansestädte Lübeck, Bremen, Hamburg	Lübeck
31	Elsaß-Lothringen	Reichsland Elsaß-Lothringen	Straßburg

Neben diesen 31 Landesversicherungsanstalten bestehen noch 9 sogenannte zugelassene Kasseneinrichtungen; die größten dieser Kassen sind: die Pensionskasse für die Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft, die Norddeutsche Knappschaftspensionskasse, der Allgemeine Knappschaftsverein Bochum. Da diese Kassen nur für einen ganz besckränkten Personenkreis eingerichtet sind, müssen wir sie in dieser Abhandlung ausscheiden und uns nur den Landesversicherungsanstalten zuwenden.

Jede Versicherungsanstalt besitzt Rechtsfähigkeit und wird auf Grund eines Statutes verwaltet, welches der „Ausschuß“ beschließt; er besteht aus mindestens je fünf gewählten Vertretern der Arbeitgeber und der Versicherten. Soweit ihm nicht durch Gesetz oder Statut gewisse Zuständigkeiten bei der Verwaltung vorbehalten sind, erfolgt diese durch den „Vorstand“, welcher die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde hat; derselbe besteht aus beamteten Mitgliedern (Kommunal- oder Staatsbeamten) und vom Ausschuß gewählten Vertretern der Arbeitgeber und der Versicherten. Die geschäftliche Aufsicht ist wie bei der Unfallversicherung dem Reichsversicherungsamt übertragen, soweit nicht für die einzelnen Bundesstaaten besondere Landesversicherungsämter errichtet sind.

Ihre Einnahmen und ihr Vermögen (Gemein- und Sondervermögen) verwaltet jede Anstalt selbständig. Aus denselben sind die von allen Versicherungsträgern gemeinsam aufzubringende Last (Gemeinlast) und die den einzelnen Versicherungsträgern verbleibende besondere Last (Sonderlast) zu decken. Die Gemeinlast wird gebildet durch drei Viertel sämtlicher Altersrenten, die Grundbeträge aller Invalidenrenten, die Rentensteigerungen infolge von Krankheitswochen und die Rentenabrundungen; alle übrigen Verpflichtungen bilden die Sonderlast der Versicherungsanstalt. Seit 1. Januar 1900 gehen $^{4}/_{10}$ der Beiträge nebst den Zinsen in jeder Anstalt zum Gemeinvermögen, das übrige verbleibt dem Sondervermögen. Eine Änderung dieser Teilung ist dem Bundesrat unter Zustimmung des Reichstages vorbehalten.

Die Mittel zur Lösung ihrer Aufgabe, welche — von Rückerstattungen der von den Versicherten selbst geleisteten Beiträge abgesehen — in der Gewährung einer Invaliden- oder Altersrente an die Versicherten nach Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen besteht, werden vom Reich, von den Arbeitgebern und von den Arbeitnehmern aufgebracht. Das Reich leistet für jede Rente einen festen Zuschuß von 50,— M. jährlich; außerdem bestreitet es den Anteil an der Rente, welcher auf die Dauer militärischer Dienstleistungen fällt,

ferner die Kosten des Reichsversicherungsamtes, und endlich besorgt es, neben dem Verkauf der Marken, die Auszahlung der Renten unentgeltlich durch die Post. Alle übrigen Kosten werden von den Versicherten und deren Arbeitgebern zu gleichen Teilen durch laufende Beiträge aufgebracht.

Die Höhe der Beiträge ist für alle Versicherungsanstalten einheitlich durch den Bundesrat für je 10 Jahre festzusetzen und nach dem Prämiendurchschnittsverfahren so zu bemessen, daß durch dieselben gedeckt werden: die Kapitalwerte der den Versicherungsanstalten zur Last fallenden Rentenbeträge, die Beitragserstattungen und die sonstigen Aufwendungen der Versicherungsanstalten.

Für die Zeit bis zum 31. Dezember 1910 sind folgende Wochenbeiträge durch das Gesetz festgestellt: in Lohnklasse I (Arbeitseinkommen des Versicherten beträgt bis 350,— M.) 14 Pf.; in II (550,— M.) 20 Pf.; in III (850,— M.) 24 Pf.; in IV (1150,— M.) 30 Pf.; in V (über 1150.— M.) 36 Pf.

Als das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz vom 22. Juni 1889 am 1. Januar 1891 in Kraft trat, war es vorauszusehen, daß bei den Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten in den ersten Jahrzehnten bedeutende Kapitalansammlungen stattfinden mußten. Denn wenn auch der mathematische Unterbau der Invaliden- und Altersversicherung zunächst auf dem Kapitaldeckungsverfahren nach Perioden beruhte und erst später durch das Invalidenversicherungsgesetz vom 13. Juli 1899 auf dem sogenannten Prämiendurchschnittsverfahren aufgebaut wurde, so war es doch klar, daß — wenn das seinerzeit benutzte statistische Material auch nur einigermaßen richtig und zuverlässig war — in den ersten Jahrzehnten nach dem Inkrafttreten des Gesetzes sich ganz bedeutende Kapitalüberschüsse bei den Landesversicherungsanstalten anhäufen mußten. Die Erfahrung bestätigte die Theorie. Abgesehen von einigen Versicherungsanstalten (es sind dieses die Anstalten mit überwiegender ländlicher Bevölkerung), deren Versichertenbestand eine besonders ungünstige Zusammensetzung aufwies, mußten sich die Vorstände der Anstalten denn auch bereits nach Ablauf der ersten Versicherungsjahre nach geeigneten Gelegenheiten für Kapitalanlagen größeren Umfanges umsehen.

Nach § 164 des Invalidenversicherungsgesetzes sind die Bestände der Landesversicherungsanstalten in der durch §§ 1807, 1808 des Bürgerlichen Gesetzbuches bezeichneten Weise, d. h. mündelsicher anzulegen. Die Grenze der Mündelsicherheit wird, soweit Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden in Frage kommen, durch Landesgesetz bestimmt und liegt gewöhnlich bei einem ländlichen Grund-

stück innerhalb der ersten zwei Drittel, bei einem städtischen Grundstück innerhalb der ersten Hälfte des Wertes. Den Versicherungsanstalten sind aber nach dem Invalidenversicherungsgesetze auch nicht mündelsichere Kapitalanlagen gestattet und zwar mit Genehmigung des Reichsversicherungsamtes bis zu einem Viertel des Gesamtvermögens. Bei Einwilligung des Garantieverbandes (Provinz oder Bundesstaat) der betreffenden Anstalt kann sogar die Hälfte des Anstaltsvermögens in nichtmündelsicherer Weise angelegt werden. Geldanlagen dieser Art sollen aber nach der Begründung des Invalidenversicherungsgesetzes hauptsächlich nur für solche Veranstaltungen gemacht werden, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen, ihr also über die im Versicherungsgesetz vorgesehenen gesetzlichen Vorteile hinaus noch besondere Vergünstigungen gewähren. In dieser Beziehung lag es wohl am nächsten, durch eine finanzielle Unterstützung die Errichtung von guten Arbeiterwohnungen zu fördern.

Die Arbeiterwohnungsverhältnisse in Deutschland forderten seiner Zeit auch gebieterisch eine wesentliche Verbesserung. Immer mehr und mehr Klagen drangen in die Öffentlichkeit und wurden in der Presse erörtert. Diese Klagen veranlaßten den Verein für Sozialpolitik, die ersten eingehenden Untersuchungen betreffs der Wohnungsfrage im Jahre 1886 zu veranstalten. Die Veröffentlichung des Ergebnisses[1]) wurde von Miquel, dem damaligen Oberbürgermeister von Frankfurt a. Main mit einer zusammenfassenden Einleitung versehen; es hieß darin: „Nach meiner Überzeugung ist klar erwiesen, daß in den Großstädten für die unbemittelten Volksklassen eine ständige Wohnungsnot in einem größeren oder geringeren Grade vorhanden ist, hervorgerufen oft und regelmäßig durch den Mangel an einer genügenden Zahl kleiner Wohnungen, immer aber durch die unverhältnismäßige Höhe der Mietpreise für gesunde, kleinere Wohnungen, und den dadurch bedingten Rückgriff auf ungesunde Lokalitäten und durch die davon abhängige Überfüllung der kleineren Wohnungen.“

Das Ergebnis der Untersuchungen — von Sozialpolitikern und Volkswirten als richtig anerkannt — begründete Forderungen, nach denen eine planmäßige und weitgehende Unterstützung des Wohnungsbaues für weniger bemittelte Personen in Deutschland eine unabweisbare Notwendigkeit war. Daß diese Klagen über einen Mangel an guten und gesunden Arbeiterwohnungen sich bereits zu Anfang der 70er Jahre zeigten und dann immer mehr an Umfang zunahmen,

1) Bd. XXX und XXXI der Schriften des Vereins für Sozialpolrtik.

war eine Folge der Umgestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Deutschen Reiche[1]). Die Entwicklung, die die Industrie und das Städtewesen im Laufe der letzten drei Jahrzehnte genommen hat, mußte notwendig einen Mangel an geeigneten Wohnungen, namentlich in den Großstädten, erzeugen; denn die letzten drei Jahrzehnte bilden für die deutsche Volkswirtschaft insofern einen besonderen Abschnitt, als sie gekennzeichnet sind durch die rapide Entwicklung der Industrie bei einem verhältnismäßigen Zurücktreten der Landwirtschaft und durch die fortgesetzte Umgestaltung der Industrie vom Handwerk zum organisierten Großbetrieb. Es ist klar, daß eine solche Umwandlung in den Wirtschaftsverhältnissen einen ganz bedeutenden Einfluß ausüben mußte auf das Verhältnis der Wohnungszahlen zu den Wohnungsbedürftigen, und zwar mußte sich dieses Verhältnis zu Ungunsten der Wohnungsbedürftigen namentlich in den Konzentrationspunkten zeigen, nach denen die Arbeitermassen zuströmten. Eine wachsende Industriealisierung der Bevölkerung bedeutet fast stets ein Zusammendrängen großer Volksmassen auf einer verhältnismäßig kleinen Bodenfläche, oder mit anderen Worten, eine Zunahme der städtischen Bevölkerung auf Kosten der ländlichen. Die sogenannte Landflucht der Landbevölkerung in die Industriebezirke, d. h. das Zuströmen in die Stadt, entspringt namentlich dem Drange des Arbeiters, seine landwirtschaftliche Tätigkeit mit einer industriellen zu vertauschen. Der Grund hierfür liegt nicht etwa allein in der höheren Löhnung als Industriearbeiter, sondern der Zug in die Stadt entspringt bei dem Arbeiter zum großen Teile ganz anderen als rein materiellen Beweggründen. Die größere Unabhängigkeit, die der Arbeiter in der Stadt findet, und die Reize des Großstadtlebens, die er vielleicht als Soldat kennen und schätzen lernte, üben ebenso sicher große Zugkräfte auf ihn aus, wie der hohe Lohn, den der Arbeiter in der Stadt zu finden hofft; denn der letztere wird durch die teueren Lebensbedingungen in der Stadt mehr oder weniger ausgeglichen. In ihrer Vereinigung wirken die den Arbeiter anziehenden Faktoren jedenfalls so stark, daß seit 1870 ein vollständiger Stillstand in dem Wachstum der ländlichen Bevölkerung eingetreten ist und der mächtige Zuwachs des deutschen Volkes lediglich den Städten und Industriebezirken, in der Hauptsache aber den Großstädten mit mehr als 100000 Einwohnern zugute gekommen ist.

---

1) Prof. Dr. Pohle, Referat auf dem I. Allgem. deutschen Wohnungskongreß, Frankfurt 1904.

Das Verhältnis zwischen Land- und Stadtbevölkerung hat sich seit 1870 in folgender Weise verschoben[1]):

Jahr	Landbevölkerung absolut	Prozent	Stadtbevölkerung absolut	Prozent
1870	26 219 352	63,9	14 790 798	36,1
1875	26 070 188	61,0	16 657 172	39,0
1880	26 513 531	58,6	18 720 530	41,4
1885	26 376 927	56,3	20 478 777	43,7
1890	26 185 241	53,0	23 247 229	47,0
1895	26 022 519	49,8	26 257 382	50,2
1900	25 734 103	45,7	30 633 075	54,3

Daß das Anwachsen der städtischen Bevölkerung in besonderem Maße den größeren Städten zugute gekommen ist, ergibt sich aus folgenden Zahlen. Von je 100 Einwohnern des Reiches lebten:

	1871	1880	1890	1900
In Großstädten (über 100 000 Einwohner) . .	4,8	7,2	12,1	16,18
In Mittelstädten (von 20—100 000 Einwohnern) .	7,2	8,9	9,8	12,61
In Kleinstädten (von 5—20 000 Einwohnern) . .	11,2	12,6	13,1	13,46
In Landstädten (unter 2000 Einwohnern) . . .	12,4	12,7	12,0	12,09

Das schnelle Wachstum der Städte ist denn auch eigentlich die Ursache der sogenannten Wohnungsnot. Es ist in der Regel unmöglich, daß durch die private Bautätigkeit allein in einer schnell sich entwickelnden Industriestadt genügende Arbeiterwohnungen geschaffen werden können[2]), und zwar ist das, wie die Erfahrung lehrt, deshalb unmöglich, weil das Unternehmertum niemals das Risiko übernehmen wird, für eine plötzlich sich entwickelnde Industrie genügende Kleinwohnungen zu schaffen; denn einerseits liegt stets die Möglichkeit vor, daß der lokale Aufschwung der Industrie nur ein vorübergehender ist[3]), und andererseits wird das Unternehmertum sich auch schon deshalb dem Arbeiterwohnungsbau gegenüber reserviert verhalten, weil die Erbauung und Vermietung von Arbeiterwohnungen ein wenig gutes Geschäft in Aussicht stellt. Es ist eine oft zu beobachtende Tatsache, daß ein Arbeiterwohnhaus wegen der hohen Reparaturkosten, der starken Abnutzung und des häufigen Ausfallens an Mieten weit weniger rentabel als ein Wohnhaus für besser situierte Kreise ist. Die Wohnungsfrage spitzt sich deshalb in der Hauptsache zu auf eine Frage nach der Rentabilität der

1) S. Referat Prof. Dr. Pohle, I. Allgemeiner deutscher Wohnungskongreß, Frankfurt 1904.

2) Wohnungsverhältnisse in Jena. Vergl. Bericht der L.V.A., Thüringen 1904.

3) Kali- und Zementwerke.

Arbeiterwohnhäuser [1]). Die Rentabilität der Wohnhäuser könnte aber durch einen billigen Hypothekarkredit wesentlich gehoben werden. Insofern ist die Arbeiterwohnungsfrage nichts anderes als eine Frage nach billigem Gelde. Die Landesversicherungsanstalten sind nun eher als alle anderen Geldinstitute in der Lage, dem Arbeiterwohnungsbau billige Mittel zur Verfügung zu stellen, weil sie aus einer Verbesserung der Wohnungen ihrer Mitglieder einen direkten materiellen Vorteil ziehen [2]). Wie der ursächliche Zusammenhang von Klima und Krankheit, von Ernährung und Krankheit und von Beruf und Krankheit in vielen Fällen offensichtlich und leicht beweisbar ist, so wird auch die ursächliche Verknüpfung von Wohnung und Krankheit als ein Dogma, als eine des Beweises kaum bedürfende Selbstverständlichkeit betrachtet. Es ist also zweifellos richtig, daß in dürftigen Wohnungen der Mensch, und namentlich das heranwachsende Geschlecht, körperlich verkümmert und frühzeitiger Invalidität verfällt. Vom Standpunkt der Prophylaxe aus bedeutet also die Verbesserung der Arbeiterwohnungen eine Hebung der Volksgesundheit [3]) und damit auf Seiten der Versicherungsträger eine Ersparung an Invalidenrenten. Und so haben die Landesversicherungsanstalten ein reges Interesse an der Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Dieser Erkenntnis haben sich auch wohl die Vorstände der Versicherungsanstalten niemals verschlossen, nur fragte es sich:

In welcher Weise können die bei den Landesversicherungsanstalten angesammelten Kapitalien für den Arbeiterwohnungsbau nutzbar gemacht werden?

Von vornherein haben die Landesversicherungsanstalten, wie leicht einleuchtend ist, es abgelehnt, die zu erbauenden Häuser selbst zu errichten oder in eigenen Besitz zu nehmen, weil derartige Unternehmungen die Verwaltung der Anstalten allzu kompliziert gestaltet haben würde. Ferner würde auch die Leistungsfähigkeit dieser Behörden zur Lösung einer solchen Aufgabe allein nicht ausreichen. Die Landesversicherungsanstalten sind deshalb in der Förderung des Kleinwohnungsbaues auf die Gewährung von Baudarlehen beschränkt.

---

1) Vergl. Referat des Landrats Berthold-Blumenthal über Entwicklung, Stand und Einfluß der Reformmaßregeln, gehalten auf dem I. Allgemeinen deutschen Wohnungskongreß, Frankfurt 1904.

2) Erfahrungen der Landesversicherungsanstalten.

3) Der Londoner internationale Tuberkulosenkongreß 1901 erklärte z. B. ausdrücklich, daß die allgemeinen ungesunden Zustände in den Häusern der arbeitenden Klassen dazu beitragen, die Veranlagung zur Tuberkulose und die Ausbreitung der Krankheit selbst zu fördern.

Solches geschieht nun teils unmittelbar, teils mittelbar an die Baugeldbedürftigen. Eine unmittelbare Darlehnsgewährung, d. h. die hypothekarische Beleihung der einzelnen Wohnhäuser seitens der Landesversicherungsanstalten, kann aber nur unter besonderen Umständen in Frage kommen; denn wollte man allgemein auf diese Weise die Wohnungsfrage lösen, dann müßten die Anstalten eine ganz bedeutende Anzahl kleiner Hypotheken herausgeben. Diese Art der Beleihung würde den Landesversicherungsanstalten aber nicht nur eine große Arbeitslast, sondern auch eine kaum zu tragende Verantwortung auferlegen. Die Schwierigkeit, die vielen durch kleine Darlehne finanzierten Häuser, namentlich auf dem Lande, einer regelmäßigen Kontrolle zu unterziehen, dürfte jedenfalls für die meisten Versicherungsanstalten eine weitgehende Unterstützung des Wohnungsbaues auf diesem Wege als unausführbar erscheinen lassen. Zwar haben in dieser Richtung mehrere Landesversicherungsanstalten Versuche gemacht.

Es haben an Einzelhypotheken ausgeliehen:

	Betrag		Zahl	
Rheinprovinz . . .	27 099,69	M.	9 Versicherte	$3\frac{1}{4}$ %
	684 463,28	„	169 „	unter Garantie von Gemeinden
Hannover	4 447 533,70	„	1217 „	$3\frac{1}{2}$ %
Brandenburg . . .	60 025,00	„		$3\frac{1}{2}$ %
Thüringen	318 300,00	„		3 %
und zwar	123 000,00	„	unter Bürgschaft von Bauvereinen und Darlehnskassen	
	91 000,00	„	unter Bürgschaft von Arbeitgebern	
	101 000,00	„	„ „ „ Gemeinden	
	3 800,00	„	„ „ „ milder Stiftungen	
Württemberg . . .	3 832 165,70	„		$3\frac{1}{2}$ %
Baden	6 332 849,60	„	1969 Versicherte	—
Hessen-Nassau . . .	1 163 166,00	„	407 „	3 %
Unterfranken . . .	97 300,00	„	24 „	—
Pfalz	2 232 725,00	„	604 „	3 %

An erster Stelle steht hiernach die Versicherungsanstalt Baden mit 6 332 849,60 M. Darlehen an 1969 Versicherte. Ihr folgt die Anstalt Hannover mit 1200 Einzeldarlehen im Gesamtwert von 4 447 533,70 Mark. Letztere Versicherungsanstalt gewährt einzelnen Versicherten, deren persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse es wünschenswert erscheinen lassen und welche ein eigenes Haus weder besitzen, noch besessen haben, auf neu erbaute Arbeiterwohnhäuser Darlehen unter folgenden Bedingungen:

1. Der Darlehnsnehmer muß mindestens 200 Beiträge an die Landesversicherungsanstalt Hannover geleistet haben, er muß zur Zeit der Antragstellung noch Versicherter der Landesversicherungsanstalt Hannover, im Besitze einer gültigen

Quittungskarte sein und sich verpflichten, entweder für versicherungspflichtige Arbeit die gesetzliche Beitragszahl — mindestens aber alle 2 Jahre 20 Beiträge — oder als freiwillig Versicherter alle 2 Jahre 40 Beiträge zu entrichten.

2. Das Darlehn wird nur auf Neubauten gewährt, auf welchen noch keine Hypotheken ruhen. Ältere Häuser und solche Neubauten, welche mit Hypotheken schon belastet sind, werden nicht beliehen.
3. Das zu beleihende Haus muß lediglich zu Arbeiterwohnungen bestimmt sein, auch von dem Darlehnsnehmer selbst bewohnt oder mitbewohnt werden und darf, von einzelnen Ausnahmefällen abgesehen, höchstens zwei Familienwohnungen enthalten, deren jede eine besondere Küche haben muß. Gewerbliche Anlagen dürfen ohne besondere Genehmigung der Landesversicherungsanstalt Hannover nicht gemacht werden.
4. In den Orten, für die eine mit der Versicherungsanstalt zum Zwecke des Neubaues von Arbeiterwohnungen bereits in Verbindung getretene Genossenschaft besteht, werden Darlehen an einzelne Versicherte nicht gewährt.
5. Das Darlehen wird höchtens bis zu zwei Dritteln des Wertes des Bauplatzes und der darauf errichteten Gebäude gewährt, jedoch in keinem Falle über den Betrag von 5000,— M. hinaus.

   Zur Ermittelung des Gebäudewertes dient in den Regierungsbezirken Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Stade und Osnabrück, sowie in der Stadt Wilhelmshaven und in dem Fürstentum Schaumburg-Lippe der Versicherungsschein der vereinigten landschaftlichen Brandkasse zu Hannover, im Regierungsbezirk Aurich (mit Ausnahme der Stadt Wilhelmshaven) der Versicherungsschein der Brand-Versicherungsanstalt der Ostfriesischen Landschaft, in den Fürstentümern Lippe und Pyrmont der Versicherungsschein der betreffenden Landes-Brand-Versicherungsanstalten.

   Der Wert des Bauplatzes wird entweder durch den Kaufvertrag, durch die Gerichtskostenrechnung über die Auflassung, durch die Bescheinigung der Ortsbehörde, oder durch Schätzung Sachverständiger nachgewiesen.
6. Der Zinsfuß beträgt $3^1/_2$ %. Bei der über die Hälfte des Wertes hinausgehenden Beleihung ist neben den Zinsen solange ein Abtrag von $1^1/_2$ % nebst den durch den Abtrag ersparten Zinsen zu leisten, bis das Darlehen bis auf die mündelsichere Werthälfte getilgt ist.

Beispiel für eine Beleihung bis zu zwei Dritteln des Wertes: Beträgt der Wert des Hausgrundstückes 6000,— M., so werden 3000,— M. ohne Tilgungsverpflichtung gewährt und sind jährlich $3\frac{1}{2}\%$ = 105,— M. Zinsen zu zahlen. Soll das Darlehen aber zwei Drittel des Wertes = 4000,— M. betragen, so müssen für $13\frac{1}{4}$ Jahre zur Verzinsung und Tilgung jährlich $3\frac{1}{2} + 1\frac{1}{2} = 5\%$ gleich 200,— M. gezahlt werden. Nach Ablauf dieser Zeit hat der Schuldner dann nur noch den Darlehnsrest von 3000,— M. mit $3\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen.

Die Zinsen und der Abtrag sind in vierteljährlichen Beträgen nachträglich am ersten Tage des Kalendervierteljahres portofrei an die Kasse der Landes-Versicherungsanstalt in Hannover einzusenden.

7. Auf die bis zur Hälfte des Wertes vorgestreckten Darlehen findet eine Tilgung durch im voraus bestimmte, regelmäßig mit den Zinsen zu zahlende Beträge nicht statt; die Versicherungsanstalt ist jedoch bereit, bei jeder Zinszahlung auch Abschlagszahlungen in Beträgen von mindestens 100,— M., die durch zehn ohne Rest teilbar sind, anzunehmen. Über solche Abschlagszahlungen werden von der Kasse der Versicherungsanstalt Empfangsbescheinungen erteilt; eine Löschung der Hypothek kann erst nach vollständiger Rückzahlung des Kapitals gefordert werden.

8. Das Darlehen ist nach einer beiden Teilen jederzeit freistehenden halbjährlichen Kündigung zurückzuzahlen; für die Gläubigerin ist jedoch während der nächsten zehn auf die Zahlung des Darlehens folgenden Jahre die Kündigungsbefugnis ausgeschlossen, wenn und solange
   a) die Zinsen und bezw. der Abtrag innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstermin gezahlt werden,
   b) ein Wechsel in der Person des Eigentümers des für das Darlehn verpfändeten Grundstücks nicht eintritt,
   c) der Schuldner Versicherter der Landes-Versicherungsanstalt Hannover bleibt, indem er der ihm nach Nr. 1 dieser Bedingungen obliegenden Verpflichtung zur Beitragsleistung nachkommt,
   d) die Gebäude ordnungsmäßig gegen Feuersgefahr versichert bleiben,
   e) die Gebäude in ihren wesentlichen Teilen ihrer Bestimmung zu Arbeiterwohnungen nicht entzogen werden,
   f) die Gebäude in gutem, baulichen Zustande erhalten werden,

g) der Eigentümer der Landes-Versicherungsanstalt Hannover nicht verwehrt oder erschwert, die ordnungsmäßige Instandhaltung der Bauten zu überwachen.

Wird eine dieser sieben Bestimmungen nicht erfüllt, so ist das Darlehn sofort und ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig.

9. Die Auszahlung des Darlehns kann erst nach Eintragung der Hypothek in das Grundbuch und Aushändigung des Hypothekenbriefes an die Versicherungsanstalt verlangt werden.

Die übrigen hier in Betracht kommenden Versicherungsanstalten gewähren unter ähnlichen Bedingungen Hypothekendarlehne an einzelne Versicherte.

Wie aber aus den Verwaltungsberichten der betreffenden Anstalten ersichtlich ist, mußte eine weitere Ausdehnung dieses Geschäftszweiges an der enormen Arbeit, die mit der Ausführung verbunden ist, scheitern.

Die Unterstützung und Förderung des Wohnungsbaues durch die Landesversicherungsanstalten gehen deshalb im wesentlichen darauf hinaus, geeignete Geldvermittlungsstellen zu finden, die einerseits dem Geldgeber genügende Sicherheit bieten, andererseits geeignet sind, die von den Anstalten erhaltenen Kapitalien dem Arbeiterwohnungsbau auch in nutzbringender Weise zuzuführen.

Wie bereits hervorgehoben, ist die Wohnungsnot hauptsächlich in den Städten vorhanden. Es lag wohl nicht fern, zunächst den städtischen Organen für die Erbauung von gesunden Arbeiterwohnungen Anregung zu geben, indem man ihnen besonders billige Baudarlehne in Aussicht stellte. Sie haben doch auch an der Gestaltung der Wohnungsverhältnisse ein überaus großes Interesse und sind am ehesten in der Lage, prüfen zu können, inwieweit ein Bedürfnis zur Errichtung von Kleinwohnungen besteht und befriedigt werden muß. Außerdem bieten diese Darlehne den Versicherungsanstalten den Vorteil, daß sie gegen einfache Schuldurkunden gewährt werden können, weil die Selbstverwaltungskörper zur Aufnahme einer Anleihe die Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde vorher einholen müssen. Aber selbst auf wiederholtes Anerbieten einiger Landesversicherungsanstalten[1]), den Gemeinden zur Erbauung von Arbeiterhäusern Kapitalien zu einem niedrigen Zinsfuße darzuleihen, ist eine erhebliche Vermehrung von Neubauten für Kleinwohnungen seitens der Stadtverwaltungen nicht zu verzeichnen.

---

1) Thüringen, Hannover, Hessen-Darmstadt u. a. m.

Um das schöne Ideal, daß der kleine Mann Eigentümer seines ihm als Wohnung dienenden Hauses werden kann, zu erreichen, bauten allerdings einige Gemeinden, wie Höhscheid, Dillingen, Lambrecht u. a. m. sogar auf eigene Rechnung Ein- und Zweifamilienhäuser[1]), die in den Besitz der Arbeiter übergingen, sobald diese 30 % des Taxwertes bar bezahlen konnten. Hierbei lehrte die Erfahrung, daß nur wenige Arbeiter die notwendige Anzahlung machen konnten, und daß die weitere Tilgung der Kaufsumme seitens des Arbeiters nicht eigentlich durch Lohnersparnisse als vielmehr durch Aftervermietung, also durch Ausbeutung der Wohnungsnot, erfolgte[2]). Durch ein solches Vorgehen wird in den meisten Fällen die Wohnungsdichtigkeit gesteigert. Eine Steigerung der Belegungsdichtigkeit bedeutet aber eine Verbreitung derjenigen Erkrankung, welche wie keine andere am Marke unseres Volkes zehrt, der Tuberkulose, deren Bekämpfung die Landesversicherungsanstalten sich unter Aufwendung großer materieller Opfer zum Ziele gesetzt haben[3]). Denn wie auch immer die verschlungenen Pfade sein mögen, die von der Ansteckung bis zum Ausbruch der Schwindsucht führen, das eine ist sicher und unbestritten, daß die überfüllten Wohnungen der Armen die eigentliche Brutstätte der Tuberkulose sind[4]). Im übrigen stellt die Erbauung von Erwerbshäusern durch Gemeinden immer eine Bevorzugung weniger Einwohner, nämlich der Hauserwerber, dar. Eine derartige soziale Tätigkeit der Gemeinde kann wohl zur Linderung der Wohnungsnot zeitweise beitragen, dauernd gemeinnützig wird sie aber im allgemeinen nicht wirken. Wertvoller zur Lösung der Wohnungsfrage ist der Weg, Mietwohnungen seitens der Stadtverwaltung zu erbauen. In einzelnen Fällen wird die Gemeinde ihn betreten können und dürfen, wenn unbezweifelte Rücksichten auf das Gemeinwohl ein rasches Einschreiten erheischen, welches von anderer Seite in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Die Gemeinden haben auf diesem Gebiete aber nur die Pflicht, gefahrdrohende Lücken der privaten Bautätigkeit auszufüllen, nicht aber diese selbst zu ersetzen[5]). Auch ist hier zunächst der Umstand im Auge zu behalten, daß die Gemeinden meistens teurer bauen dürften als private Bauunternehmer.

---

1) Denkschrift des Reichsamts des Innern, die Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten, Berlin 1904.

2) Siehe Bericht der Industriellen Gesellschaft, Mühlhausen 1891.

3) Vergl. die Berichte über die Krankenfürsorge der Landesversicherungsanstalten.

4) Prof. Rubener, I. Internationaler Tuberkulosekongreß, Berlin 1899. — Prof. Koch, III. Internationaler Tuberkulosekongreß, London 1901. — Erlaß des Königl. Sächs. Ministeriums des Innern vom 30. März 1903.

5) Aufgaben der Gemeindepolitik, Damaschke, Jena 1904.

Die Vergebung von Arbeiten und die Überwachung ihrer Ausführung im einzelnen nimmt das Eigeninteresse doch besser wahr als das Beamteninteresse. In solchen Fällen würden die Gemeinden sich vielfach gezwungen sehen, um die erstellten Wohnungen zum ortsüblichen Preise vermieten zu können, dauernde Lasten auf sich zu nehmen oder aber, um die Rentabilität des Unternehmens wenigstens herauszurechnen, den tatsächlichen Marktwert der Häuser einfach dem Arbeiterwohnungswert gleichzusetzen [1]). Aus einer solchen Wohnungsbeschaffung unter Selbstkostenpreis kann aber auch wiederum nur ein verhältnismäßig kleiner Teil der Bevölkerung Nutzen ziehen. Würden solche Gemeindeunternehmungen aber wirklich groß genug sein, um die private Bautätigkeit zu unterbinden, so wäre der mit ziemlicher Sicherheit vorauszusehende Erfolg, daß weniger Häuser gebaut werden würden als früher durch die Privatbautätigkeit, die Wohnungsnot würde also nicht gemildert, sondern sogar gesteigert werden. Abgesehen von den aus den Städteordnungen sich eventuell ergebenden Gründen sind die vorstehenden Erwägungen wohl für die ablehnende Haltung der Mehrzahl von Gemeinden ausschlaggebend gewesen, Häuser auf eigene Rechnung, mit Ausnahme der Armenhäuser und Dienstwohnungen für ihre Beamten, zu erbauen. Soweit sich die Kommunen überhaupt mit der tatkräftigen Förderung des Arbeiterwohnungsbaues befassen, beschränken sie sich darauf, — von Ausnahmen abgesehen — den Landesversicherungsanstalten gegenüber die selbstschuldnerische Bürgschaft für Darlehen an gegemeinnützige Baugenossenschaften oder ähnliche Vereinigungen, an Unternehmer und Arbeiter zu übernehmen.

Es haben folgende Landesversicherungsanstalten Darlehen zum gemeinnützigen Wohnungsbau unter Bürgschaft von Gemeinden gewährt:

Nr.	Versicherungsanstalt	Darlehnssumme	Zinsfuß
1	Hannover	M. 354 366,—	3 %
2	Posen	„ 261 000,—	$2^1/_2$ %
3	Schwaben-Neuburg . . .	„ 45 553,—	3 %
4	Württemberg	„ 938 159,—	3 %
5	Pfalz	„ 89 199,—	3 %
6	Hessen-Nassau	„ 194 348,—	3 %
7	Baden	„ 917 738,—	3 %
8	Rheinprovinz	„ 684 463,—	3 %
9	Thüringen	„ 101 000,—	3 %

Die Gemeinden, welche die Gewährung und Sicherstellung von Baudarlehen vermitteln wollen, erhalten die Darlehen von den Ver-

1) D. h. eine genügende Verzinsung der in den Arbeiterwohnhäusern angelegten Kapitalien könnte nicht erreicht werden.

sicherungsanstalten gegen Schuldurkunde zu 3 % Zinsen und 1 % Tilgung. Die Beleihungsgrenze liegt bei drei Viertel des Bauwertes der errichteten Gebäude. Die Gemeinden verleihen diese Darlehen ebenfalls bis zu drei Viertel des Bauwertes und dürfen $3^1/_4$ % Zinsen nehmen. Die Bewilligung der einzelnen Darlehen findet erst statt, nachdem die vermittelnde Gemeinde sich von der Erreichbarkeit des Zweckes, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Arbeiterwohnungen zu schaffen, überzeugt hat.

Über die Zahl, Beschaffenheit und Benutzung der Räume, sowie über die Anforderungen, welche im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner zu stellen sind, beschließt die Gemeindeverwaltung im Einvernehmen mit der Landesversicherungsanstalt. Dieser steht ebenso wie der Kommune und ihren Beauftragten das Recht zu, eine Besichtigung der Baulichkeiten, Grundstücke und sonstigen Anlagen jederzeit vorzunehmen.

Dem Baudarlehn muß in der Regel das Vorzugsrecht vor den bereits eingetragenen Lasten und Hypotheken eingeräumt werden, indessen kann hiervon auch abgesehen werden, wenn das Grundstück trotz der Vorhypotheken nach dem Ermessen der Gemeindebehörde noch genügende Sicherheit bietet.

Den Bau und die dauernde Erhaltung der Gebäude für den vertragsmäßigen Zweck überwacht die Ortsbehörde.

Die Darlehen der Landesversicherungsanstalt an Gemeinden werden unmittelbar nach Eingang der Schuldurkunde ausgezahlt. In jedem einzelnen Falle der Darlehnsbewilligung muß die Kommune sich verpflichten, das empfangene Darlehn ausschließlich zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen nach Maßgabe der hierüber aufgestellten, von der Versicherungsanstalt genehmigten Grundsätze zu verwenden und dies binnen sechs Monaten nach Empfang des Darlehns nachzuweisen.

Soweit diese Verwendung nicht erfolgt, oder das von der Gemeinde ausgeliehene Darlehn an diese zurückgezahlt wird, kann die Versicherungsanstalt das Darlehn nach sechsmonatiger Kündigung zurückfordern.

Wie aus der obigen Nachweisung hervorgeht, haben unter vorstehenden Bedingungen Gemeinden den Landesversicherungsanstalten gegenüber die Bürgschaft für 5,25 Mill. M., die für den gemeinnützigen Wohnungsbau dargeliehen sind, übernommen. Bedeutungsvoll ist die Garantiesumme also nicht und einen besonderen Einfluß auf die Kleinwohnungsverhältnisse in den Städten wird sie nicht ausgeübt haben.

In den meisten Fällen lehnen die Gemeinden aber hiernach sogar die Übernahme einer solchen Bürgschaft ab und überlassen so den Arbeiterwohnungsbau dem Spiel der freien Kräfte. In den Gemeindevertretungen überwiegt nämlich das Hausbesitzerelement, und dieses ist aus Furcht vor Konkurrenz nicht leicht geneigt, für den Bau kleiner Wohnungen Kapitalien mit billigem Zinsfuße zu vermitteln. Frei von persönlichen Interessen und deshalb so recht geeignet, die Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu übernehmen und zu leiten, sind die Organe der Landesversicherungsanstalten.

Schon bald, nachdem die Invalidenversicherungsanstalten sich überhaupt mit dieser Art der Wohlfahrtspflege befaßt hatten, erkannte man, — wie bereits oben angedeutet ist — daß direkte Beleihungen der Anstalten auf die kleinen Häuser der Versicherten in großem Umfange nicht durchführbar waren, daß also zwischen der Versicherungsanstalt und dem Geldbedürftigen ein Vermittler eingeschoben werden mußte. Man erkannte ferner, daß die Bauvereine, und zwar in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, sich sehr gut als Geldvermittlungsstelle eigneten.

Es gibt nun zwei Arten von Baugenossenschaften, solche, die ihren Mitgliedern einen Eigentumserwerb ermöglichen, und solche, die den Genossen Mietwohnungen beschaffen wollen. Bereits zu Anfang der 70er Jahre vorigen Jahrhunderts hatte das Baugenossenschaftswesen in Deutschland eine kurze Vorblüte erlebt [1]). Nachdem durch die moderne Entwicklung der Industrie in steigendem Maße das Bedürfnis fühlbar geworden war, für die Menschenmassen, welche die Industrie in die Städte zog, gesunde und menschenwürdige Wohnungen zu schaffen, welches Bedürfnis bei dem Versagen der privaten Bautätigkeit und der Unzulänglichkeit selbst weitgehender Bautätigkeit im Wege humanitärer Bestrebung ohne Mitwirkung der Wohnungsbedürftigen selber, durch Stiftung, Gesellschaft, Aktienunternehmen, nicht befriedigt werden konnte, errang sich um Mitte der 60er Jahre theoretisch der Gedanke die Herrschaft, daß durch die Selbsthilfe der Beteiligten sich auch auf dem Gebiete der Arbeiterwohnungsfürsorge besondere Erfolge müßten erzielen lassen.

Das erste Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868 erkannte dann auch ausdrücklich an als eingetragene Genossenschaften:

„Vereine zur Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder.“

Unter dem Drucke der Wohnungsnot und der Lockung, die in dem Gedanken der Selbsthilfe lag, kam der erste Trieb der Bau-

1) Referat des Landrats Berthold-Blumenthal auf dem Baugenossenschaftstag zu Bad Kreuznach.

genossenschaftsbewegung rasch ins Schießen. Die Zahl der Bauvereine, die auf Grund des Genossenschaftsgesetzes errichtet wurden, wuchs von

2	im	Jahre	1870	auf
17	„	„	1871	
30	„	„	1872	
42	„	„	1873	
48	„	„	1874	

Dann trat in der Baugenossenschaftsbewegung ein Stillstand ein, denn aus den Mitteln der Wohnungsbedürftigen selber ließ und läßt ein Wohnungsbau im großen Maßstabe sich nicht betreiben und eine zahlreiche Beteiligung wohlhabender Leute war durch die Solidarhaft, das Fundament der Genossenschaftsgedanken, so gut wie vollständig ausgeschlossen. Mit dem Eintritt der Ebbe im Wirtschaftsleben, eingeleitet durch den großen Krach von 1873, begann auch die Ebbe in der Baugenossenschaftsbewegung. Die meisten Baugenossenschaften traten in Liquidation, zum Teil sogar unter Verlusten für die Mitglieder. Man darf hier nämlich eine Eigentümlichkeit der Baugenossenschaften, auf die schon Parisius 1868 aufmerksam machte, nicht außer acht lassen. Während nämlich andere Genossenschaften dauernd immer neue Bedürfnisse befriedigen, ist das Mitglied einer Baugenossenschaft, wenn es ein Haus erworben hat, ein- für allemal befriedigt und hat kein Interesse mehr an der Genossenschaft. Inzwischen sind aber drei Momente eingetreten, die das Baugenossenschaftswesen ganz wesentlich verändert, innerlich gestärkt und nach außen ausgebaut haben. Das erste dieser Momente ist die bereits erwähnte Zusammenhäufung großer Menschenmassen auf verhältnismäßig kleiner Bodenfläche, das zweite die Änderung des Genossenschaftsgesetzes (1886), welches mit dem starren Grundsatz der Solidarhaft aller Genossen brach und die Bildung von Genossenschaften m. b. H. zuließ. Es ist ohne weiteres verständlich, daß die Zulassung von Genossenschaften m. b. H. auf die Ausbreitung der Baugenossenschaften von bedeutender Einwirkung sein mußte. Es ist jetzt die Möglichkeit gegeben, daß die wohlhabenden Klassen mit beschränktem Risiko Geldmittel für den Bau von Arbeiterwohnungen hergeben und ihre Intelligenz sowie Geschäftserfahrung in den Dienst der Arbeiterwohnungsfrage stellen, hier allerdings nicht als Vormund des Arbeiters, sondern in kameradschaftlichem Zusammenwirken mit ihm als mit einem gleichberechtigten Genossen. Ferner waren Genossenschaften, die die Herstellung von Mietwohnungen zum Ziel hatten, mit der unbeschränkten Haftpflicht nur schwer ins Leben zu rufen.

Der Arbeiter, der mit Hilfe der Baugenossenschaft eine bessere Wohnung mietweise erwerben kann, wird nicht leicht geneigt sein, das Risiko der unbeschränkten Haftpflicht auf sich zu nehmen. Aus diesen Gründen haben die jetzt gegründeten Miethäuser-Baugenossenschaften auch Aussicht auf dauernden Bestand, während die am Anfang der 70er Jahre gegründeten Baugenossenschaften, wie alle Baugenossenschaften, die lediglich Häuser zum Eigentum der Mitglieder herrichten, von vornherein den Todeskeim in sich trugen. Gerade der Umstand, daß heute die Genossenschaften entweder teilweise oder ausschließlich Mietwohnungen bauen, gibt den Baugenossenschaften eine größere Gewähr für einen langen Bestand! Das dritte für die Ausbreitung der Baugenossenschaften ausschlaggebende Moment liegt in der weitgehenden Kreditgewährung, deren sich die Baugenossenschaften seitens der Landesversicherungsanstalten zu erfreuen gehabt haben.

Wie schon angegeben, wurde in das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz eine Bestimmung aufgenommen, nach der unter gewissen Voraussetzungen bis zu einem Viertel des aufgesammelten Vermögens ohne Rücksicht auf die sonst vorgeschriebene Mündelsicherheit „in Grundstücken“ sollte angelegt werden dürfen. Bei der Revision des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes hat dann auf Grund der schönen Erfolge, welche die Versicherungsanstalten im industriellen Westen Deutschlands mit dem Arbeiterwohnungsbau erzielt hatten, im Invalidenversicherungsgesetz eine sehr erhebliche Erweiterung der gesetzlichen Vorschrift nach dieser Richtung hin stattgefunden. Es sind die Voraussetzungen für die Verwendung des ersten Viertels erleichtert und es ist unter bestimmten Bedingungen die Verwendung eines zweiten Viertels außerhalb der Mündelsicherheit gestattet. Von diesen Erleichterungen haben die Versicherungsanstalten denn auch in ausgiebiger Weise Gebrauch gemacht (Rheinprovinz). Und zwar haben die Versicherungsanstalten den Baugenossenschaften Kapitalien nicht nur zu billigem Zinsfuße, sondern auch unter so günstigen Beleihungsbedingungen gewährt, daß die Geldsorgen der Bauvereine in jeder Beziehung beseitigt wurden. Einige Anstalten knüpften allerdings die Hergabe der Darlehen an besondere Bedingungen. So verlangen die meisten Versicherungsanstalten, daß die Genossenschaften, die Darlehen erhalten wollen, ihre Statuten den Bestimmungen des § 5g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 anpassen, nach dem die Minimaldividende auf höchstens 4% festgesetzt sein muß; auch muß für den Fall der Auflösung des Unternehmens bestimmt sein, daß den Genossen nicht

mehr als der Nennwert der Anteile ausgezahlt werden darf, und daß der Rest des Gesellschaftsvermögens für gemeinnützige Zwecke verwendet wird. Hierdurch genießen die Vereine gleicherzeit Stempelfreiheit und Freiheit von Gerichtsgebühren. Näheres über den Geschäftsverkehr zwischen einer Versicherungsanstalt und einer Baugenossenschaft gewähren am besten die Bestimmungen der Landesversicherungsanstalt Hessen-Kassel. Sie lauten:

1. Die Landesversicherungsanstalt gewährt an gemeinnützige Bauvereine, Baugenossenschaften und Baugesellschaften zum Zwecke der Förderung des gemeinnützigen Baues von Arbeiterwohnungen innerhalb des Geschäftsbezirkes der Landesversicherungsanstalt Darlehen zu regelmäßig 3 % Zinsen gegen erststellige Hypotheken und zwar unter Umständen über die mündelsichere Grenze hinaus bis zu 75 % des durch Schätzung der amtlich bestellten Taxatoren zu ermittelnden Wertes der Liegenschaften, oder bis zum vollen Bauwert des Hauses ohne Grund und Boden, unter keinen Umständen aber über die Selbstkosten des Darlehnsnehmers hinaus.
2. Die Häuser müssen neu erbaut sein.
3. Die Darlehen unterliegen einer regelmäßigen Tilgung. Die Höhe des jährlichen Kapitalabtrages wird im Einzelfalle vereinbart, darf jedoch in der Regel nicht weniger als 1 % betragen.
4. Zinsen und Kapitalabtrag sind halbjährlich am 31. März und am 30. September jeden Jahres zu zahlen und zwar in einer bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens sich gleichbleibenden Summe.
5. Die Verzinsung beginnt mit dem Tage, an welchem das Geld von Kassel oder der sonstigen Zahlungsstelle aus abgesandt wird.
6. Die Auszahlung der Darlehen erfolgt — auf Wunsch in Teilbeträgen —, sobald die Hypothekenbriefe (Pfandverschreibungen) über erststellige Hypotheken in dem Besitze der Landesversicherungsanstalt sind und die Mittel der Landesversicherungsanstalt die Auszahlung gestatten. Die Zahlungstermine werden besonders vereinbart und sind bezügliche Wünsche dem Vorstande der Landesversicherungsanstalt wenigstens zwei Monate vor dem Termine mitzuteilen. Die Auszahlung kann in der Regel zwischen dem 5. und 15. eines Monats erfolgen, da der Landesversicherungsanstalt zu dieser Zeit Geldmittel zur Verfügung stehen. In dem jeweilig ersten

Monate eines Vierteljahres kann die Auszahlung auch schon vom 1. des Monats ab geschehen.

Die Abhebung des Darlehns muß spätestens bis zum 1. April des auf das Bewilligungsjahr folgenden Kalenderjahres bewirkt sein, widrigenfalls die Zusage erlischt.

7. Je nach dem Fortschreiten des Baues können Darlehnsteilzahlungen, sogenannte Baugelder gewährt werden. Es können in diesem Falle jedoch nicht volle 75 % des nach Ziffer 1 zu ermittelnden Wertes des Baues zur Auszahlung kommen, vielmehr muß ein im Einzelfalle besonders zu bestimmender Betrag frei bleiben.

8. Die Versicherung des Hauses gegen Brandschaden muß im Regierungsbezirk Kassel bei der Hessischen Brandversicherungsanstalt, im Regierungsbezirk Wiesbaden bei der Nassauischen Brandversicherungsanstalt und im Fürstentum Waldeck bei der Immobiliar-Feuerversicherungsanstalt der Fürstentümer Waldeck und Pyrmont erfolgen.

9. Der Erborger ist berechtigt, nach vorheriger sechsmonatlicher Ankündigung neben dem regelmäßigen Abtrag beliebige Beträge in runder Summe, jedoch nicht unter 300 M., auf die Schuld abzutragen.

Die Kündigung darf seitens des Erborgers nur auf einen der unter Ziffer 4 gedachten Zinstermine erfolgen.

10. Die Landesversicherungsanstalt beabsichtigt, das Darlehen unkündbar zu lassen, solange die Grundstücke sich im Eigentum des ursprünglichen Schuldners befinden und solange die Zinsen und Kapitalabträge richtig und pünktlich gezahlt und die sonstigen Vertragsbedingungen genau beobachtet werden.

In folgenden Fällen ist jedoch die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau befugt, die Rückzahlung des Darlehens zu verlangen:

a) wenn über das Vermögen des Schuldners das Konkursverfahren eröffnet wird;
b) wenn über das verpfändete Grundeigentum oder einen Teil desselben das Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird;
c) wenn die geleisteten Abträge von Dritten gepfändet werden;
d) wenn das verpfändete Grundvermögen durch Veräußerung, Vererbung oder im Zwangsversteigerungsverfahren an Dritte übergeht, ohne daß wegen Übernahme der

Schuld mit der Landesversicherungsanstalt ein Abkommen getroffen worden ist, oder der Veräußerer nicht binnen drei Monaten nach erfolgter Eintragung die im § 416 BGB. vorgesehene Mitteilung bewirkt;

e) wenn der Wert des verpfändeten Grundvermögens nach einer von der Landesversicherungsanstalt veranlaßten Abschätzung dergestalt gesunken ist, daß für den Darlehnsrest nach Ansicht der Landesversicherungsanstalt nicht mehr genügende Sicherheit besteht;

f) wenn Zinsen und Abtrag länger als vier Wochen im Rückstande bleiben;

g) wenn im Falle eines Zusammenlegungsverfahrens die an Stelle der bisher verpfändeten Grundstücke getretenen Planstücke nicht ganz für die Hypothekforderung haften und der Schuldner die Nachverpfändung der nicht haftenden Planteile an erster Stelle nicht binnen drei Monaten bewirkt;

h) sobald seitens der zuständigen Brandversicherungsanstalt die Aufhebung der Versicherung der verpfändeten Gebäude oder die Herabsetzung der Versicherungssumme angeordnet worden ist;

i) wenn der Schuldner durchschnittlich jährlich mehr als 4 % Zinsen auf das Aktienkapital (die Genossenschaftsanteile) zur Verteilung bringt oder durch anderweite Maßregeln, z. B. unverhältnismäßig hohe Besoldung der Vorstandsmitglieder, den Charakter der Gemeinnützigkeit verliert;

k) wenn mit der Aftervermietung nach Ansicht der Landesversicherungsanstalt Mißbrauch getrieben wird;

l) wenn den sonstigen Bedingungen der Schuldurkunde nach Ansicht der Landesversicherungsanstalt nicht genügt wird.

In den Fällen von a, b, d, g und h gilt das Darlehn ohne weitere Kündigungsfrist als fällig, in den Fällen unter c, e, f, i, k und l ist die Landesversicherungsanstalt zur Kündigung mit dreimonatlicher Frist berechtigt.

11. Alle Rückzahlungen auf das Darlehn sowie alle Zinszahlungen müssen von Seiten des Erborgers in bar und zwar in Reichsgoldwährung, Reichsbanknoten und Reichskassenscheinen ganz porto- und gebührenfrei an die Kasse der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau erfolgen.

12. Die in dem Hause vorhandenen Wohnungen darf der Eigentümer nur an solche Personen vermieten, welche bei der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau dauernd und regelmäßig versichert sind.
13. Die Mietpreise dürfen in der Regel nicht höher angesetzt werden, als unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Zweckes des Unternehmens für angemessene Verzinsung des für den Grunderwerb und zum Bau der Häuser aufgewendeten Kapitals, zur Tilgung des Baukapitals, zur Deckung der Steuern sowie der Kosten der Verwaltung und Instandhaltung erforderlich ist.
14. Aftervermietung ist regelmäßig nur an Blutsverwandte bis zum dritten Grade (Eltern, Geschwister, Onkel, Tante) oder an Schwiegereltern oder Mündel zulässig; an sonstige Personen ist Aftervermietung nur mit Genehmigung des Bauvereins gestattet.
15. Im Falle der Veräußerung der einzelnen Grunstücke an Arbeiter, welche bei der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau dauernd und regelmäßig versichert sind, verpflichtet sich die Landesversicherungsanstalt, die gewährten Darlehen dem erwerbenden Arbeiter noch 10 Jahre von der Veräußerung seitens des ersten Eigentümers an unkündbar stehen zu lassen, falls eine Weiterveräußerung des Grundstückes während dieser Zeit nicht stattfindet und die Zinsen und die Kapitalsabträge pünktlich gezahlt werden.
16. Beim Verkaufe eines Hauses ist als Kaufpreis der Selbstkostenpreis zugrunde zu legen, welcher sich berechnet aus dem Erwerbspreise des Grundstücks, den Baukosten, den Zinsen, Steuern und Verwaltungskosten bis zu dem Tage, an welchem der künftige Erwerber das Haus bezieht. Daneben ist ein Zuschlag bis zu 10 % der Gesamtsumme gestattet.
17. Ob bei Veräußerung eines Hauses an einen versicherten Arbeiter ein Teil des auf dem Hause ruhenden Darlehens zurückzuzahlen ist, unterliegt der jedesmaligen Bestimmung des Vorstandes der Landesversicherungsanstalt.
18. Unter allen Umständen bleibt jedoch die Gesellschaft (Genossenschaft) bis zur gänzlichen Abtragung des Darlehens für dasselbe persönlich haftbar.
19. Die Gesellschaft (Genossenschaft) darf keinem Arbeiter mehr als ein Wohnhaus verkaufen.

20. Veräußert oder vermietet die Gesellschaft (Genossenschaft) ein Grundstück oder eine Wohnung an Personen, welche bei der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau nicht dauernd und regelmäßig versichert sind, oder veräußert der erste Erwerber vor Ablauf von 10 Jahren das erworbene Grundstück weiter oder werden die Zinsen und Kapitalabträge nicht pünktlich gezahlt oder kommt der Erwerber den von ihm der Gesellschaft (Genossenschaft) gegenüber übernommenen sonstigen Vertragspflichten nicht nach, so ist die Landesversicherungsanstalt berechtigt, die sofortige, d. h. binnen längstens drei Monaten zu bewirkende Rückzahlung des auf dem betreffenden Grundstücke ruhenden hypothekarischen Darlehens zu verlangen. Ebenso hat die Landesversicherungsanstalt das Recht, nach Ablauf der 10 Jahre von dem ersten Erwerber die Rückzahlung des ihn betreffenden hypothekarischen Darlehens nach vorausgegangener dreimonatlicher Kündigung zu verlangen, wenngleich von diesem Rechte bei Erfüllung der vertragsmäßigen Pflichten und beim unveränderten Fortbestehen der jetzigen gesetzlichen Bestimmungen wohl niemals wird Gebrauch gemacht werden.
21. Bis zur endgültigen Tilgung aller der Landesversicherungsanstalt gegenüber übernommenen Verpflichtungen ist das verpfändete Grundeigentum stets in gutem baulichen Zustande zu erhalten und hat der Vorstand der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau das Recht, sich jederzeit hiervon durch Entsendung von Beamten zu überzeugen.
22. Alle durch das Darlehen unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (Stempelkosten, Kosten der Auszahlung und Rückzahlung der Darlehen, Eintragung und Löschung der Hypotheken, Tagegelder und Reisekosten der Beamten usw.) sind von dem Darlehnsnehmer zu tragen.
23. Zur Abtragung oder Verbilligung älterer Schulden werden Darlehen aus Mitteln der Landesversicherungsanstalt nicht gewährt.
24. Zum Zwecke der Revision der Darlehnsnehmer müssen sich dieselben verpflichten, der unter Leitung eines Vorstandsmitgliedes der Landesversicherungsanstalt Hessen - Nassau stehenden Sektion des Verbandes der Baugenossenschaften Deutschlands beizutreten.
25. Die Bewilligung des Darlehens ist abhängig:
    a) von der Darlehenssicherheit;

b) von dem Nachweise der Gemeinnützigkeit des Unternehmers;

c) von der Übernahme der Verpflichtung, bei Veräußerung eines Hauses an einen Arbeiter dem zwischen der Gesellschaft (Genossenschaft) und diesem Arbeiter zu schließenden Kaufvertrage Bedingungen nach Maßgabe des von der Anstalt aufgestellten Vertragsmusters zugrunde zu legen.

26. Den Darlehensgesuchen sind zwecks Prüfung der Darlehenssicherheit beizufügen:

a) das Statut;

b) eine gerichtliche Bescheinigung, daß die Eintragung zum Genossenschaftsregister erfolgt ist, und welche Personen als Vorstandsmitglieder (Name, Beruf, Vorstandsamt) eingetragen sind;

c) ein Verzeichnis der Aufsichtsratsmitglieder (Name, Beruf, ob Vorsitzender usw.) und eine Auskunft darüber, aus wie vielen Mitgliedern, geordnet nach Berufsarten, die Genossenschaft besteht und auf welchen Betrag die Haftsumme aller Mitglieder sich beläuft;

d) eine eingehende Darlegung, in welcher Vermögenslage sich die Genossenschaft (Gesellschaft) befindet und wie die außer dem begehrten Darlehn für die Bauten erforderlichen Geldmittel aufgebracht werden sollen, ob sie in eigenen Mitteln der Genossenschaft (Gesellschaft) vorhanden oder von anderen Seiten mit hinlänglicher Gewißheit zu angemessenen Bedingungen auf längere Zeit zu erwarten sind; als eigene Mittel der Genossenschaft (Gesellschaft) sind in der Regel mindestens fünf vom Hundert ihrer fertig gestellten oder in Angriff genommenen Unternehmungen nachzuweisen;

e) die letzte Bilanz und Jahresrechnung nebst Geschäftsbericht;

f) der Bau- und Lageplan;

g) eine Abschrift des Grundbuchblatts zum Nachweise, daß das Grundstück hypothekenfrei ist;

h) der Kaufvertrag über das zu beleihende Grundstück oder ein glaubhafter Nachweis, daß und zu welchem Preise das Grundstück überlassen und aus welchen Mitteln der Kaufpreis berichtigt werden soll;

i) der Kostenanschlag über das oder die zu errichtenden Gebäude;

k) ein Anschlag über die Kosten, welche für Straßenregelung, Pflasterungen, Ent- und Bewässerungen, Einfriedigung, Baumpflanzungen usw. aufzuwenden sein werden;
l) eine Schätzungsverhandlung (zu vergl. Ziffer 1);
m) der Brandversicherungsschein;
n) eine Berechnung über die Ertragsfähigkeit des zu beleihenden Grundstücks, aus der insbesondere die Höhe der in Aussicht genommenen Mietpreise sowie der etwa verbleibende Überschuß hervorgehen.

Auch die übrigen Landesversicherungsanstalten, soweit sie überhaupt mit Bauvereinen im Geschäftsverkehr stehen, verfahren bei der Gewährung von Darlehen an Baugenossenschaften nach Grundsätzen, die den angeführten Bestimmungen für Hessen-Nassau ähnlich sind. Die Darlehne an Bauvereine werden in der Regel zu 3 % Zinsen zuzüglich 1—1 1/2 % Abtrag gewährt. Die Beleihungsgrenze schwankt aber bei den einzelnen Anstalten zwischen 60—90 % des Wertes des Grundstückes mit errichteten Gebäuden. Wenn einige Landesversicherungsanstalten — namentlich Hannover — ihre Beleihungsgrenze so hoch festgesetzt haben, so sind hierfür zweifellos die günstigen Erfahrungen, die die Landesversicherungsanstalten mit den durchweg gut geleiteten und finanziell vorsichtig verwalteten Bauvereinen gemacht haben, maßgebend gewesen.

Wenn man aber bedenkt, daß die deutschen Landesversicherungsanstalten ca. 100 Mill. M., d. i. 1/9 des Gesamtvermögens, in hypothekarischen Darlehen zum Zwecke der Beförderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues an Bauvereine angelegt haben, so ist es begreiflich, daß den Vorständen der Versicherungsanstalten daran liegen muß, einen gewissen Einfluß auf die gute, finanzielle Wirtschaft der Baugenossenschaften zu gewinnen. Denn die Bauvereine müssen so wirtschaften, daß sie nicht nur jahrelang Zinsen und Kapitalabträge pünktlich zahlen können, sondern außerdem auch noch gewisse Rücklagen gewinnen. Letzteres ist deshalb notwendig, weil die Arbeiterwohnungen sich bekanntlich sehr schnell abnützen und infolgedessen innerhalb gewisser, nicht sehr langer Fristen die Notwendigkeit an die Bauvereine herantritt, wieder größere Aufwendungen in den Häusern machen zu müssen[1]). Sind Rücklagen hierzu aber nicht vorhanden, dann ergeben sich für die Bauvereinigungen dergestalt große Schwierigkeiten, daß sie entweder neue Schulden machen

1) Landesrat Schröder-Kassel, Verwaltungsbericht 1904 der L.V.A.

müssen, um die erforderlichen Neuherstellungen vornehmen zu können, oder aber, daß sie schließlich die Häuser in schlechtem Zustande lassen, wodurch letztere mehr oder weniger unbewohnbar werden. Aus solchen Ursachen vermögen sich Katastrophen zu entwickeln, aus denen für die Vorstände die Notwendigheit erwachsen könnte, etwa die Häuser im Wege der Zwangsversteigerung zu erwerben. Für die Vorstände der Landesversicherungsanstalten wäre es aber äußerst mißlich und auch kostspielig, wenn sie die Verwaltung von Arbeiterwohnhäusern notgedrungen übernehmen müßten.

Aus den hier angegebenen Gründen haben die Versicherungsanstalten ein außerordentlich großes Interesse daran, daß die Bauvereine von Anfang an ihre Mieten so bemessen und ihre Finanzwirtschaft so einrichten, daß derartige Schwierigkeiten möglichst ausgeschlossen erscheinen.

Im allgemeinen hatten bislang aber die Vorstände der Landesversicherungsanstalten keinerlei unmittelbare Einwirkung auf die Bauvereine, da ihnen im Falle der pünktlichen und regelmäßigen Leistung der Zinsen und Kapitalabträge keinerlei Recht zu einer Belehrung der Baugenossenschaften zusteht. Unter Umständen kann aber schon durch einen rechtzeitig gegebenen Rat ein Bauverein, der vielleicht von allen diesen ihm in der Zukunft drohenden Schwierigkeiten keine Ahnung hat, auf den richtigen Weg geführt werden.

Nun besteht aber für die Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes die Verpflichtung, sich in Zeitabschnitten von mindestens zwei Jahren revidieren zu lassen, und zu diesem Zweck haben sich die Bauvereine zu zwei Revisionsverbänden zusammengeschlossen, von denen der eine Verband unter dem Vorsitz des Landrats Berthold zu Blumenthal und der andere Verband unter dem Vorsitz des Professors Dr. Albrecht in Groß-Lichterfelde steht.

Der letztere Verband beruht auf dem Grundsatz des gemeinsamen Eigentums und schließt den Beitritt anderer Genossenschaften als solcher, die ausschließlich für ihre Rechnung Häuser bauen und im Eigentumsbesitz dauernd behalten, aus. Der erstere unter Landrat Berthold stehende Verband stellt eine solche Bedingung nicht, sondern überläßt es den einzelnen Bauvereinen, ob sie die von ihnen gebauten Häuser in ihrem Eigentum behalten oder sie den einzelnen Arbeitern durch Verkauf zum Eigentum übertragen wollen. Beide Verbände haben vom Bundesrat das Recht erhalten, Verbandsrevisoren zum Zwecke der Revision der Bauvereine bestellen zu dürfen.

Die von diesen Verbandsrevisoren vorgenommenen Revisionen der Baugenossenschaften entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Der unter dem Vorsitz des Landrats Berthold stehende „Revisionsverband der Baugenossenschaften Deutschlands“ hat nun für einzelne Provinzen sogenannte Sektionen gebildet, um die Aufsicht über die einzelnen Baugenossenschaften zu erleichtern. Um nun Einfluß auf die Finanzwirtschaft der Baugenossenschaften zu gewinnen, haben die Versicherungsanstalten Hannover und Hessen-Nassau von dem Baugenossenschaftstag Beamte ihrer Anstalt zu Verbandsrevisoren in dem oben mitgeteilten rechtlichen Sinne bestellen lassen. Es ist diesen Versicherungsanstalten jetzt die Möglichkeit gegeben, auf dem Wege der Revision der Bauvereine durch die eigenen Verbandsrevisoren den erforderlichen Einblick in die Wirtschaftsführung der Baugenossenschaften zu tun, und wenn irgend welche Bedenken in bezug auf die Richtigkeit der angesetzten Mieten und der übrigen Finanzwirtschaft der Bauvereine bestehen, rechtzeitig im Wege der Ermahnung und Belehrung einzugreifen. Die Landesversicherungsanstalten Hessen-Nassau, Hannover, Westfalen und auch Rheinprovinz machen die Zugehörigkeit der Bauvereine, die Darlehen erhalten wollen, zum „Verband der Baugenossenschaften Deutschlands“ zur Bedingung. Das Gleiche gilt in Hessen-Nassau auch von den gemeinnützigen Aktiengesellschaften, nachdem durch eine vom Landesrat Schröder beantragte Änderung der Satzungen der Baugenossenschaften Deutschlands nunmehr auch Aktiengesellschaften diesem Verbande beitreten können. Für die Aktiengesellschaften besteht zwar gesetzlich eine Verpflichtung, sich einer Revision durch Verbandsrevisoren zu unterziehen, nicht, vielmehr gelten für diese nur die Bestimmungen des Aktienrechtes. Trotzdem wird die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau als die mächtige Geldleiherin in Zukunft auch von den Aktiengesellschaften eine vertragsmäßige Unterwerfung unter diese Revisionen der Baugenossenschaften verlangen. Die Landesversicherungsanstalt Hannover verlangt von den Bauvereinen, die Darlehen erlangen wollen, daß sie die von ihr aufgestellten Satzungen und Sonderbedingungen, unter denen ein Genosse von der Genossenschaft ein Hausgrundstück erwerben kann, annehmen. Nach den Bestimmungen dieser Satzungen, die uns hier interessieren, sind aufnahmefähig in einen Bauverein Personen, Gesellschaften, Genossenschaften, Korporationen, Vereine, die sich durch Verträge verpflichten können.

Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist erforderlich: Aufnahme durch den Vorstand und Aufsichtsrat und Ausstellung einer unbedingten schriftlichen Beitrittserklärung.

Ein Austritt der Genossen aus dem Bauverein kann nur am Schlusse eines Geschäftsjahres stattfinden und die Aufkündigung muß 6 Monate vorher schriftlich erfolgen. Der Ausschluß eines Mitgliedes ist gestattet bei Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte, wegen Nichterfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber dem Vereine und bei Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Genossen. Im Todesfalle erlischt die Mitgliedschaft mit dem Schlusse des Geschäftsjahres. Die Rechte des Genossen können natürlich von seinen Erben wahrgenommen werden, und erfolgt die Auseinandersetzung nach Maßgabe der Bilanz.

Der Geschäftsanteil jedes Genossen wird gewöhnlich auf 200 M. festgesetzt und kann sogleich beim Eintritt voll eingezahlt oder nach und nach durch Einzahlungen von halbmonatlich mindestens 1 M. und durch Zuschreibung der auf das Geschäftsguthaben entfallenden Dividende ergänzt werden. Mit dem Erwerb weiterer Geschäftsanteile steigt natürlich auch die Haftsumme um je 200 M. Eine Beteiligung mit mehr als 10 Geschäftsanteilen oder 2000 M. Haftsumme ist jedoch nicht gestattet. Zur Deckung eines aus der Bilanz sich eventuell ergebenden Verlustes wird ein Reservefonds gebildet, der auf mindestens 50 % des Gesamtbetrages der Geschäftsguthaben zu bringen ist. Das Betriebskapital besteht teils aus Vereinsvermögen, teils aus fremden Geldern, die nach dem durch den Umfang der Geschäfte gebotenen Bedürfnisse aufgenommen werden.

Für die Vermietung und den Verkauf der errichteten Genossenschaftshäuser sind ebenfalls gewisse Bestimmungen getroffen. So werden an Nichtmitglieder Wohnungen nur insoweit vermietet, als unter den Mitgliedern keine Bewerber dafür vorhanden sind. Sind mehrere berechtigte Bewerber um eine Mietwohnung vorhanden, so erhält sie der, den das Los trifft.

Der Genosse kann jedoch nicht mehr als eine Familienwohnung von der Genossenschaft erhalten.

Zur Erwerbung eines Hausgrundstückes (Erwerbshauses) sind nur Genossen berechtigt, die ihren Geschäftsanteil voll eingezahlt haben, und kann ein Genosse nicht mehr als ein Hausgrundstück erwerben mit höchstens zwei Familienwohnungen.

Das Eigentumsrecht an dem Erwerbshausgrundstücke wird auf den Anwärter erst übertragen, nachdem er mindestens drei Jahre in einem Genossenschaftshause gewohnt und ein Drittel des Kaufpreises eingezahlt hat.

Bis zum Übergange des Eigentums wird das Hausgrundstück an den Anwärter vermietet.

Das Mietgeld ist in Prozenten des Kaufpreises so zu bemessen, daß nach Abzug der Summe für Verzinsung und Verwaltung mindestens noch 1 % dem Anwärter zur Gutschrift als Tilgung verbleibt.

In die von dem Vorstande und Aufsichtsrate festzustellenden Erwerbsbedingungen ist aufzunehmen, daß jeder Erwerbsanwärter bis zur Eigentumsübertragung zu beliebigen — in runden durch zehn ohne Rest teilbaren — Abzahlungen auf den Kaufpreis berechtigt ist. Diese Abzahlungen sowohl als auch die regelmäßigen Tigungsraten sind seitens der Genossenschaft dem Erwerbshausanwärter angemessen zu verzinsen. Den Zinsfuß setzt der Vorstand in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrate fest.

Der Hausanwärter muß in dem von ihm gemieteten Hause selbst Wohnung nehmen. Enthält das Erwerbshaus noch eine zweite Familienwohnung, so setzt der Vorstand in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrate den Jahreshöchstsatz der Miete für die zweite Wohnung mit der Maßgabe fest, daß der Hausanwärter über den Höchstsatz hinaus seinen Miteinwohner nicht in Anspruch nehmen darf.

Aftermietung einer Familienwohnung ist nur mit Genehmigung des Vorstandes gestattet.

Erwerbshäuser werden nur nach Maßgabe des Bedürfnisses hergerichtet. Die Inangriffnahme des Baues hat daher die vorherige Anmeldung des Hausanwärters beim Vorstande zur Voraussetzung.

Sobald das Erwerbshaus zur Vergebung an den Genossen fertiggestellt worden ist, wird der Anwärter unter Angabe des Preises und der Erwerbsbedingungen hiervon benachrichtigt und aufgefordert, sich bei dem Vorstande bis zu einem bestimmten Termine behufs Antritts des Mietgegenstandes zu melden.

Der Besteller ist zunächst zur mietweisen Übernahme des Hausgrundstückes verpflichtet; mit Genehmigung des Vorstandes kann er aber das Erwerbsrecht auf ein anderes Mitglied übertragen, sofern dieses zur Erfüllung der Bedingungen und Zahlung des festgesetzten Preises bereit und imstande ist.

Der Genossenschaft bleiben aber folgende Rechte an dem Erwerbshausgrundstücke vorbehalten:

1. Für die ersten 30 Jahre nach der Auflassung des Grundstücks an den Anwärter das Wiederkaufsrecht[1]).

---

1) Ohne praktische Bedeutung, denn die Genossenschaft wird selten in der Lage sein, dieses Recht auszuüben, wenn die Wertsteigerung des weiter veräußerten Grundstücks außergewöhnlich hoch ist, in anderem Falle wird sie dem Genossen den bescheidenen Gewinn, der sich aus dem Verkauf ergibt, wohl zukommen lassen.

Zur Sicherung dieses Rechtes ist sofort bei der Eigentumsübertragung zugunsten der Genossenschaft gemäß § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Vermerkung zur Erhaltung des Anspruches auf Auflassung des Grundstücks im Grundbuche einzutragen. Ob die Genossenschaft von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen will, bestimmt zunächt der Genossenschaftsvorstand; gibt er eine dahin gehende Erklärung ab, so steht dagegen den Beteiligten die Berufung an die Generalversammlung der Genossenschaft zu, deren Entscheidung endgültig ist. Als Regel gilt dabei, daß das Wiederkaufsrecht nur dann ausgeübt wird, wenn eine der Genossenschaft nicht angehörende Person Eigentumsrechte an dem Grundstück erworben hat oder erwerben soll.

Erwirbt ein Genosse solche Eigentumsrechte, so ist er auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die dem Wiederkaufsrecht entsprechenden Verbindlichkeiten des ursprünglichen Käufers unter Fortbestand der eingetrageren Vormerkung auch persönlich zu übernehmen. Macht die Genossenschaft von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch, so hat sie als Wiederkaufspreis den Schätzungswert des Hausgrundstücks zu zahlen.

In Ermangelung gütlicher Vereinbarung wird dieser Wert durch drei Schätzer ermittelt, von denen jede Partei je einen ernennt, während der dritte als Obmann von den beiden Ernannten gewählt wird; zu schätzen ist der gemeine Wert des Hausgrundstücks zur Zeit des Wiederkaufs.

2. Das Vorkaufsrecht, kraft dessen die Genossenschaft unbeschadet des Wiederkaufsrechts in allen Verkaufsfällen gemäß §§ 1094 f. des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Vorkauf berechtigt sein soll. Es ist zugunsten der Genossenschaft als dingliches Recht im Grundbuche einzutragen.

3. Das Recht zu verlangen, daß ohne schriftliche Genehmigung des Genossenschaftsvorstandes weder auf dem Grundstück vorhandene oder noch zu errichtende Gebäude anders als zu Wohnzwecken verwendet werden dürfen, noch sonst das Grundstück zu andern Zwecken benutzt werden darf als zu dem Genossenschaftszwecke gute und billige Arbeiterwohnungen zu beschaffen. Dieses Recht ist zugunsten der Genossenschaft als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bürgerliches Gesetzbuch §§ 1090 f.) im Grundbuche einzutragen.

Gegen Versagung jener Genehmigung steht den Beteiligten lediglich die Berufung an die Generalversammlung zu, deren Entscheidung endgültig ist.

Tritt ein Genosse freiwillig von dem Mietsverhältnis zurück, ehe er das Eigentum an dem vermieteten Grundstücke erworben hat, und ist zwischen ihm und dem Nachfolger kein Privatabkommen wegen Übernahme des beim Bauvereine aus Abträgen auf den Kaufpreis erzielten Guthabens zustande gekommen, so zahlt der Bauverein dem Anwärter zunächst die außerordentliche Tilgungssumme nebst aufgelaufenen Zinsen zum vollen Betrage zurück; dagegen wird von dem aus der regelmäßigen Tilgung herrührenden Gesamtabtrage nur der den Satz von 1 % übersteigende Betrag erstattet und zwar nur unter folgenden Voraussetzungen:

a) der Anwärter muß mindestens 3 Jahre in dem Hause gewohnt haben und die fälligen Zahlungen — insbesondere Mietzahlungen — müssen bis zum Zeitpunkte des Verlassens des Hausgrundstückes geleistet sein;
b) der Anwärter muß zur Verlegung seines Wohnsitzes nach außerhalb durch besondere Verhältnisse — insbesondere Erwerbsverhältnisse — gezwungen sein;
c) die Erben des verstorbenen Anwärters wollen das Mietverhältnis nicht fortsetzen.

In allen übrigen Fällen des vorzeitigen Verlassens des Hausgrundstückes verfällt der aus der regelmäßigen Tilgung herrührende Abtrag auf den Kaufpreis zugunsten des Bauvereins.

Ein Ersatz der von dem Anwärter an dem Grundstücke, insbesondere dem Gebäude, vorgenommenen Verbesserungen, steht dem Anwärter nur dann zu, wenn diese Verbesserung mit Zustimmung des Vereinsvorstandes und Aufsichtsrates vorgenommen und darüber eine schriftliche Verhandlung zu den Vereinsakten gebracht worden ist.

Welche Beträge hiernach dem Anwärter aus den Verbesserungen gut zu rechnen sind und welche Beträge andererseits der Anwärter wegen Verschlechterung des Hausgrundstückes noch besonders zu zahlen hat, ist, wenn der Anwärter mit dem Vorstande kein Einverständnis erzielt, durch ein Schiedsgericht zu entscheiden, das aus drei Mitgliedern besteht, von denen eines der Anwärter, eines der Vorstand ernennt, das dritte Mitglied — der Obmann — aber von den beiden ernannten Mitgliedern erwählt wird. Können sich die erwählten Mitglieder über die Person des Obmannes nicht einigen, so ernennt diesen das zuständige Amtsgericht.

Die Entscheidung des Schiedsgerichts schließt jede weitere gerichtliche Verhandlung aus.

Die Übertragung des Eigentums an dem Hausgrundstücke durch Auflassung auf seine Kosten kann der Hausanwärter verlangen, sobald er

a) drei Jahre in dem zu erwerbenden oder einem anderen Vereinshause gewohnt hat, und

b) ein Drittel des Kaufpreises bar bezahlt hat.

Die Landesversicherungsanstalt als Hypothekengläubigerin der Genossenschaft verpflichtet sich dem Bauvereine gegenüber, das an erster Stelle im Grundbuche zur Hypothek eingetragene Darlehn in Höhe von zwei Dritteln des Kaufpreises unter folgenden Bedingungen stehen zu lassen:

A. falls der neue Eigentümer sich zur Tilgung der Resthypothek nur bis auf die **Hälfte** des Kaufpreises — die mündelsichere Grenze — verpflichtet

  a) der Zinsfuß beträgt jährlich $3\frac{1}{2}\%$, zahlbar in Kalender-Vierteljahrsraten am Ende;

  b) das noch zu tilgende Sechstel des Kaufpreises ist innerhalb 10 Jahren vom Tage der Auflassung an den neuen Eigentümer mit jährlich mindestens 2 % der Resthypothek zu tilgen;

  c) die Gebäude sind gegen Feuersgefahr bei der Brandkasse versichert zu lassen;

  d) nach Ablauf der Unkündbarkeitsfrist tritt ein beiden Parteien zustehendes halbjährliches Kündigungsrecht ein. Bei Nichterfüllung einer der drei Bedingungen unter a, b und c ist der noch ungetilgte Rest des Darlehns sofort und ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig:

  e) zur schnelleren Tilgung des Kaufpreis-Sechstels ist der Schuldner berechtigt, an jedem Vierteljahrsersten beliebige Abzahlungen — jedoch nicht unter 100 M. — in durch 10 ohne Rest teilbaren Summen zu leisten.

B. falls der neue Eigentümer sich zur **völligen** Tilgung der Resthypothek verpflichtet

  a) der Zinsfuß beträgt jährlich 3 %, zahlbar in Kalender-Vierteljahrsraten am Ende;

  b) die Resthypothek ist mit dem bis zum Eigentumsübergange an den Bauverein gezahlten Prozentsatze — mindestens aber mit jährlich $1\frac{1}{2}\%$ — in Jahresraten am Ende zu tilgen;

  c) die Gebäude sind bei der Brandkasse gegen Feuersgefahr versichert zu lassen;

  d) der Hauseigentümer muß mindestens bis zur gänzlichen Tilgung der Resthypothek Genossenschaftsmitglied bleiben;

e) die an die Landesversicherungsanstalt zu leistenden Zins- und Tilgungsraten sind durch Vermittelung des Bauvereins fristzeitig — d. h. innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstermine — portofrei einzuzahlen.

Bei Nichterfüllung einer dieser fünf Bedingungen ist der ungetilgte Rest des Darlehns sofort und ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig.

f) zur schnelleren Tilgung der Resthypothek ist der Schuldner berechtigt, an jedem Vierteljahrsersten beliebige Abzahlungen — jedoch nicht unter 100 M. — in durch 10 ohne Rest teilbaren Summen zu leisten.

Nach dem Gesagten sind die Landesversicherungsanstalten also aufs engste mit den Bauvereinen verbunden. Sie sind gewissermaßen zu Hypothekenbanken für die gemeinnützigen Bauvereine in ihren Bezirken geworden, und es ist ihnen möglich, wie die Verhältnisse in Hessen-Nassau und Hannover lehren, einen entscheidenden Einfluß auf den Umfang der gemeinnützigen Bautätigkeit zu gewinnen.

Fragen wir nun nach den wirtschaftlichen Erfolgen derjenigen Bauvereine, die mit Hilfe von Landesversicherungsanstalten Arbeiterwohnhäuser errichtet haben, so ist bei dem Mangel an zuverlässigen statistischen Unterlagen eine für alle Verhältnisse zutreffende Antwort nicht zu geben. Nun ist aber für ein abgegrenztes Gebiet unseres Vaterlandes eine so erschöpfende und zuverlässige Statistik des Arbeiterwohnungsbaues herausgegeben worden, wie wir sie bislang noch nicht besessen haben und wie sie wesentliche Erweiterungen und Verfeinerungen kaum mehr nötig haben wird. Es ist dieses der Sonderbericht der Landesversicherungsanstalt Hannover über die Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen seitens der Anstalt. Die Zahlen, soweit sie sich auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau beziehen, und — nebenbei bemerkt — einen klaren Einblick in das Entwicklungstempo durch eine Vergleichung der Jahre bis 1899 einschließlich mit den Jahren 1900, 1901 und 1902 gewähren, seien hier angeführt:

(S. Tabellen S. 36—50.)

Wiederholen und erläutern wir jetzt kurz nach dem amtlichen Bericht der Anstalt Hannover das Ergebnis der vorstehenden Nachweisung[1]), so ergibt sich aus den einzelnen Spalten folgendes:

Spalte 1 bis 3.

Die Zahl der unterstützten Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht ist auf 26 gestiegen, während die Zahl der Baugesell-

1) Sonderbericht der L.V.A. Hannover.

schaften und Aktienbauvereine dieselbe geblieben ist (4). Die Statistik umfaßt demnach 30 Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Aktienbauvereine.

Spalte 4 bis 12.

Die einzelnen Spalten schließen so ab:

Spalte der Nachweisung	Gegenstand	Miethäuser	Erwerbshäuser	Zusammen
4	Anzahl der Häuser	413	2 414	2 827
5	Gesamtzahl der Wohnungen	1 601	4 699	6 300
6	Durchschnittszahl der Wohnungen für das Haus	3,88	1,95	—
7	Gesamtzahl der Wohnräume (Stuben, Kammern einschl. Küche)	5 660	19 431	25 091
8	Durchschnittszahl der Wohnräume für die Wohnung	3,54	4,14	
9	Kopfzahl der Familienangehörigen . . .	8 281	20 876	29 157
10	Kopfzahl der Einlieger (Kostgänger, Schlafburschen)	552	1 292	1 844
11	Kopfzahl der Bewohner (Spalte 9 u. 10) .	8 833	22 168	31001
12	Durchschnittskopfzahl für die Wohnung .	5,52	4,72	5,0

In Anpassung an die örtliche Bauweise und die Bodenpreise bauen die Genossenschaften in den größeren Städten oder deren Nähe (Hannover, Kleefeld, Göttingen, Wülfel, Wilhelmshaven) ausschließlich Miet-(Etagen-)Häuser, ein kleinerer Teil befaßt sich nur mit dem Erwerbshausbau, während die überwiegende Mehrzahl das gemischte System befolgt und damit den Verhältnissen an den Orten mit reger Industrie und dementsprechend wechselnder Arbeiterbevölkerung Rechnung trägt. Der Zuwachs an Wohnungen in Miet- und Erwerbshäusern bei den Baugenossenschaften betrug während der dreijährigen Periode 1901—03 gleichmäßig 38 %. Von den Wohnungen der Baugenossenschaften und Baugesellschaften entfallen 43 % auf Miethäuser und 57 % auf Erwerbshäuser. Immerhin kennzeichnet dieses Verhältnis das Streben der hannoverschen Arbeiterbevölkerung nach dem Eigenbesitz.

Die Zahl der Wohnräume (Spalte 6) im Miethause ist an den verschiedenen Orten ebenfalls sehr verschieden und beträgt durchschnittlich beispielsweise in Lehrte, Sarstedt und Celle 4, in Wilhelmshaven und Misburg 6, in Kleefeld und Wülfel 7, in Hannover 8, in Göttingen 8,5.

Für das Erwerbshaus hat sich das Zweifamilienhaus zwecks Erzielung einer ausreichenden Rente für den Anwärter als Normaltypus herausgebildet, doch ist das Einfamilienhaus in Quakenbrück, Bramsche, Geestemünde und Osnabrück anzutreffen. Der Unterschied zwischen dem Miet- und Erwerbshause kennzeichnet sich am besten bei den

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. nähere Bezeichnung	Sitz	Anzahl der bewohnten Miet-häuser	Erwerbs-häuser	Häuser zusammen
1	2	3		4		
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.				
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	14	—	14
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	1	15	16
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	1	119	120
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	—	55	55
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	16	—	16
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	49	6	55
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	14	11	25
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—	1	1
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	26	190	216
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	17	107	124
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	11	—	11
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	17	—	17
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	10	20	30
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	—	10	10
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	12	17	29
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	1	1	2
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	15	59	74
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerode	—	—	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	6	—	6
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	—	10	10
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	—	8	8
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	2	10	12
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	2	60	62
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	10	16	26
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	—	13	13
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	—	6	6
			Summe	224	734	958
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		119	435	554
			Mithin Zuwachs:	105	299	404
			Zuwachs in Prozenten:	47 %	41 %	42 %
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.				
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	—	75	75
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	25	31	56
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	—	22	22
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	7	90	97
			Summe	32	218	250

Gesamtzahl der Wohnungen in den			Durchschnittszahl der Wohnungen im		Gesamtzahl der Wohnräume (Stuben und Schlafkammern einschl. Küche in den			Durchschnittszahl der Wohnräume pro Wohnung im		Kopfzahl der Familienangehörigen in den		
Miet-häusern	Erwerbs-häusern	Häusern zusammen	Miet-hause	Erwerbs-hause	Miet-häusern	Erwerbs-häusern	zusammen	Miet-hause	Erwerbs-hause	Miet-häusern	Erwerbs-häusern	Häusern zusammen
5			6		7			8		9		
112	—	112	8	—	340	—	340	3,03	—	495	—	495
8	16	24	8	1,1	31	80	111	3,88	5,00	34	122	156
2	238	240	2	2	8	962	970	4	4,04	16	1 641	1 657
—	130	130	—	2,36	—	473	473	—	3,64	—	536	536
136	—	136	8,5	—	523	—	523	3,85	—	647	—	647
293	34	327	5,98	5,67	991	114	1 105	3,38	3,35	1 372	136	1 508
60	23	83	4,29	2,09	240	92	332	4	4	280	112	392
—	2	2	—	2	—	8	8	—	4	—	5	5
94	334	428	3,62	1,76	336	1 331	1 667	3,57	3,99	360	1 756	2 116
58	162	220	3,41	1,51	217	530	747	3,74	3.27	413	776	1 189
78	—	78	7,09	—	353	—	353	4,53	—	381	—	381
114	—	114	6,71	—	456	—	456	4	—	523	—	523
40	40	80	4	2	160	191	351	4	4.78	184	158	342
—	10	10	—	1	—	55	55	—	5,5	—	60	60
51	32	83	4,25	1,88	204	130	334	4	4,06	246	143	389
6	3	9	6	3	24	12	36	4	4	30	17	47
90	118	208	6	2	360	477	837	4	4,04	365	603	968
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	—	18	3	—	72	—	72	4	—	100	—	100
—	17	17	—	1,7	—	81	81	—	4,76	—	99	99
—	18	18	—	2,25	—	86	86	—	4,78	—	84	84
4	11	15	2	1,10	20	56	76	5	5,09	25	57	82
12	120	132	6	2	52	480	532	4,33	4	51	583	634
19	20	39	1,9	1,25	76	72	148	4	3,6	119	123	242
—	13	13	—	1	—	55	55	—	4,23	—	75	75
—	12	12	—	2	—	57	57	—	4,76	—	61	61
195	1 353	2 548	5,33	1,84	4 463	5 342	9 805	3,73	3,95	5 641	7 147	12 788
736	842	1 578	—	—	2 622	3 262	5 884	—	—	5 287	4 053	7 340
459	511	970	—	—	1 841	2 080	3 921	—	—	2 354	3 094	5 448
38 %	38 %	38 %	—	—	41 %	39 %	40 %	—	—	42 %	43 %	43 %
—	150	150	—	2	—	533	533	—	3,55	—	607	607
56	60	116	2,24	1,94	224	242	466	4	4,03	251	233	484
—	22	22	—	1	—	89	89	—	4,05	—	132	132
10	94	104	1,43	1,04	42	478	520	4,2	5,09	47	537	584
66	326	392	2,06	1,50	266	1 342	1 608	4,03	4,12	298	1 509	1 807

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. nähere Bezeichnung	Sitz	Kopfzahl der Einlieger (Kostgänger, Schlafburschen usw.) in den Miethäusern	Erwerbshäusern	Häusern zusammen
1	2	3		10		
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.				
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	65	—	65
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	2	6	8
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	1	31	32
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	—	14	14
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	25	—	25
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	139	24	165
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	2	2	4
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—	1	1
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	66	246	312
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	48	90	138
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	9	—	9
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	—	—	—
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	3	—	3
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	—	3	3
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	11	28	39
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	1	1	2
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	116	120	236
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerrode	—	—	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	4	—	4
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	—	—	—
21	1900	Spar-, Darlehens- u. Bauverein	Einbeck	—	2	2
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	—	6	6
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	—	11	11
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	—	3	3
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	—	—	—
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	—	—	—
			Summe	492	588	1080
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		366	394	760
			Mithin Zuwachs:	126	194	320
			Zuwachs in Prozenten:	26 %	33 %	30 %
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.				
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	—	—	—
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	5	3	8
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	—	8	8
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	9	84	93
			Summe	14	95	109

Kopfzahl der Bewohner (Spalte 9 und 10) in den			Durchschnitts-kopfzahl pro Wohnung im		Gesamtwert der Häuser einschl. des Bau- und Gartengrundes			Durch-schnitts-wert des Miethauses
Miet-häusern	Erwerbs-häusern	Häusern zusammen	Miethause	Erwerbs-hause	Miethäuser	Erwerbshäuser	Häuser zusammen	
11			12		13	14	15	16
560	—	560	5	—	476 735,—	—	476 735,—	34 052,50
36	128	164	4,5	8	23 578,51	50 573,37	74 151,88	23 578,51
17	1 672	1 689	8,5	7,03	29 740,—	1 030 710,—	1 060 450,—	29 740,—
—	550	550	—	4,23	—	298 668,68	298 668,68	—
672	—	672	4,9	—	434 152,44	—	434 152,44	27 134,53
1 511	160	1 671	5,16	4,71	981 696,18	102 140,—	1 083 836,18	20 034,62
282	114	396	4,70	4,96	142 055,37	63 247,17	205 302,54	10 146,81
—	6	6	—	3	—	9 400,—	9 400,—	—
426	2 002	2 428	4,53	5,99	289 292,80	1 009 332,14	1 298 624,94	11 126,65
461	866	1 327	7,95	5,35	247 121,05	653 857,—	900 978,05	14 536,53
390	—	390	5,00	—	354 221,35	—	354 221,35	32 201,94
523	—	523	4,59	—	406 802,81	—	406 802,81	23 929,58
187	158	345	4,68	3,95	104 246,49	140 440,—	244 686,49	10 424,65
—	63	63	—	6,3	—	40 830,—	40 830,—	—
257	171	428	5,04	5,34	151 629,40	116 777,19	268 406,59	12 635,78
31	18	49	5,2	6,0	14 706,—	8 640,—	23 346,—	14 706,—
481	723	1 204	5,34	6,13	345 877,61	496 260,—	842 137,61	23 058,51
—	—	—	—	—	—	—	—	—
104	—	104	5,78	—	45 883,99	—	45 883,99	7 647,33
—	99	99	—	5,82		72 575,91	72 575,91	—
—	86	86	—	4,78		62 571,35	62 571,35	—
25	63	88	6,25	5,73	14 609,85	44 920,—	59 529,85	7 304,93
51	594	645	4,25	4,95	89 751,26	410 022,14	499 773,40	44 875,63
119	126	245	6,26	6,30	65 986,49	84 414,67	150 401,16	6 598,65
—	75	75	—	5,77	—	51 630,—	51 630,—	—
—	61	61	—	5,08	—	42 658,78	42 658,78	—
6 133	7 735	13 868	5,13	5,72	4 218 086,60	4 789 668,40	9 007 755,—	18 830,74
3 653	4 447	8 100	—	—	2 574 489,79	2 794 241,33	5 368 731,12	—
2 480	3 288	5 768	—	—	1 643 596,81	1 995 427,07	3 639 023,88	—
40 %	43 %	42 %	—	—	39 %	42 %	40 %	—
—	607	607	—	4	—	338 500,—	338 500,—	—
256	236	492	4,57	3,93	223 810,—	173 123,—	396 933,—	8 952,40
—	140	140	—	6,36	—	84 939,13	84 939,13	—
56	621	677	5,6	6,6	47 240,—	284 620,—	331 860,—	6 748,57
312	1 604	1 916	4,73	4,92	271 050,—	881 182,13	1 152 232,13	8 470,31

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. nähere Bezeichnung	Sitz	Durchschnittswert des Erwerbshauses
1	2	3		17
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.		
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	—
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	3 371,56
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	8 661,43
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	5 430,34
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	—
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	17 023,33
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	5 749,74
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	9 400,—
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	5 312,27
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	6 110,81
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	—
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	—
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	7 022,—
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	4 083,—
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	6 869,25
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	8 640,—
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	8 411,19
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerrode	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	—
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	7 257,58
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	7 821,42
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	4 492,—
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	6 833,70
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	5 275,92
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	3 971,54
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	7 109,80
			Summe	6 525,43
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		—
			Mithin Zuwachs:	—
			Zuwachs in Prozenten:	—
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.		
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	4 513,33
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	5 584,61
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	3 860,87
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	3 162,44
			Summe	4 042,12

Jahres-Wohnungsmieten von den				Jahres-mietertrag der Wohnung im		Mietenverluste im J. 1902		Buchwert der Neubauten nach der letzten Bilanz	
Miethäusern		Erwerbshäusern							
in % des Anlage-kapitals	Betrag	in % des Erwerbs-preises	Betrag	Miethause	Erwerbs-hause	Betriebe	in % des gesamten Mietetats	Zahl der Neubauten	Miethäuser
18		19		20	21	22	23	24	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4,58	1 080,—	5,53	2 798,50	135,—	174,90	—	—	—	—
—	450,—	4,50	45 980,83	225,—	193,20	209,50	0,45	—	—
—	—	4	11 280,16	—	90,97	—	—	—	—
5,93	23 185,—	—	—	170,48	—	—	—	2	109,—
5,60	55 001,—	6	6 128,40	187,72	180,25	—	—	—	—
5,34	7 584,01	5	3 172,48	126,40	137,93	82,66	0,77	—	—
—	—	5	470,—	—	235,—	—	—	—	—
4,98	33 441,94	4,50	16 938,71	162,34	107,21	—	—	5	4 524,72
5,64	13 944,—	6	34 341,—	240,41	237,84	475,50	0,98	—	21 955,60
4,91	12 932,—	—	—	165,79	—	126,49	0,98	—	—
4,83	19 641,70	—	—	172,30	—	—	—	2	—
5,01	5 220,—	5	6 735,50	163,13	182,04	343,50	0,29	—	—
—	—	4,69	1 914,93	—	191,49	—	—	—	—
5,62	8 520,58	5	5 486,43	167,07	182,88	162,25	1,16	—	—
5,67	834,—	5	8 640,—	139,—	144,—	—	—	—	—
4,65	16 097,86	5	24 238,70	178,87	205,41	439,39	1,09	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4,90	2 250,—	—	—	125,—	—	—	—	—	—
—	—	5	1 449.50	—	181,19	—	—	—	—
—	—	4,72	1 795,38	—	99,74	—	—	—	—
4,11	600,—	5	1 665,52	150,—	185,06	—	—	—	—
—	—	5	14 000,—	—	175,—	—	—	—	—
4,6	1 953,—	5	1 636,67	162,75	181,85	—	—	—	—
—	—	5	182,50	—	182,50	—	—	—	—
—	—	5	309,—	—	154,50	—	—	—	—
—	202 735,09	—	189 164,21	169,65	139,81	1 839,29	0,47	9	26 589,32
—	109 498,25	—	123 820,—	—	—	—	—	—	—
—	93,236,84		65 344,21	—	—	—	—	—	—
—	46 %	—	35 %	—	—	—	—	—	—
—	—	4,3	14 555,50	—	97,04	—	—	—	—
4,89	2 314,23	5	7 586,50	192,85	126,44	81,85	0,83	22	137 600,—
—	—	5,36	4 548,75	—	206,76	—	—	—	—
7,67	1 595,—	4,55	11 603,44	159,50	123,44	—	—	—	—
—	3 909,23	—	38 294,19	—	—	81,85	—	—	137 600,—

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. nähere Bezeichnung	Sitz	Buchwert der Neubauten nach der letzten Bilanz: Zahl der Neubauten	Erwerbshäuser
1	2	3		25	
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.			
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	—	—
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	—	—
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	—	—
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	—	—
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	—	—
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	—	—
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	—	—
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—	—
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	—	—
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	10	88 550,00
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	—	—
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel bei Hannover	—	—
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	—	—
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	—	—
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	—	—
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	—	—
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	—	—
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerode	—	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	—	—
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	—	—
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	—	—
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	1	20,33
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	20	132 402,14
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	—	—
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	4	12 490,97
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	—	—
			Summe	35	233 463,44
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		—	—
			Mithin Zuwachs:	—	—
		Zuwachs in Prozenten:		—	—
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.			
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	—	—
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	2	10 000,00
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	—	—
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	20	81 145,00
			Summe	22	91 145,00

Buchwert der Neubauten nach der letzten Bilanz		Unbebauter Besitz				Fremdes Hypothekenschulden nach der letzten Bilanz an				
		Größe			Buchwert nach der letzten Bilanz	die Landes-Vers.-Anstalt Hannover			sonst. Gläubiger	
Zahl der Neubauten	Zusammen	ha	ar	qm		z. Zinsfuß von %	in % d. Anlagewert.	Betrag	in % der Anlagewert	Betrag
26		27			28	29			30	
—	—	—	—	—	—	$3^1/_2$	49,6	236 400,00	—	—
—	—	—	71	85	2 380,04	3	73,9	54 765,00	—	—
—	—	—	—	—	—	3	86,2	913 733,20	2,5	26 864,06
—	—	—	—	—	—	3	63,5	189 507,61	—	—
2	109,00	—	62	77	25 568,09	3	63,4	275 400,00	—	—
—	—	—	—	—	—	3	86,5	937 355,14	—	—
—	—	1	07	74	5 908,32	3	91,8	188 461,89	—	—
—	—	—	—	—	—	$3^1/_2$	60,6	5 700,00	—	—
5	4 524,72	50	37	29	67 146,89	3	73,8	958 634,79	6,5	83 800,00
10	88 550,00	—	52	32	1 171,00	3 u. $3^1/_2$	90,0	810 887,72	1,1	10 100,00
—	—	—	—	—	—	3	85,5	303 008,32	—	—
2	21 955,60	1	36	83	28 870,42	3	95,1	425 000,00	—	—
—	—	—	56	19	11 610,77	3	97,5	238 660,00	—	—
—	—	—	8	20	408,15	3	82,2	33 541,22	—	—
—	—	—	71	84	11 599,53	3	94,3	253 190,00	2,3	6 300,00
—	—	2	13	88	11 084,53	3	90,2	21 068,03	—	—
—	—	2	59	02	61 754,46	3	94,0	792 000,00	9,5	80 301,00
—	—	—	32	32	2 254,64	–	—	—	—	—
—	—	3	4	81	4 085,55	3	98,1	45 000,00	—	—
—	—	3	86	96	19 003,30	3	84,8	61 517,02	—	—
—	—	—	34	87	4 171,00	3	58,2	36 435,00	—	—
1	20,33	1	48	87	2 032,40	3	77,8	46 328,10	—	—
20	132 402,14	1	74	66	36 439,67	3	88,6	442 983,95	7,0	35 000,00
—	—	—	62	04	2 356,60	3	90,4	135 957,47	—	—
4	12 490,97	1	25	86	3 553,48	3	66,6	34 400,00	—	—
—	—	—	—	—	—	3	83,4	35 573,49	—	—
44	260 052,76	73	48	32	301 398,84	—	83,0	7 475 507,95	2,7	242 365,06
—	—	—	—	—	—	—	—	4 287 535,00	—	162 020,00
—	—	—	—	—	—	—	—	3 187 972,95	—	80 345,06
—	—	—	—	—	—	—	—	43 %	—	33 %
—	—	1	17	55	10 877,63	3,25	75,8	256 487,53	—	—
24	147 600 00	1	69	95	45 109,66	$3^1/_2$	13,2	52 300,00	48,2	191 400,00
—	—	2	2	83	11 582,45	3,25	78,8	66 952,94	—	—
20	81 145,00	3	83	6	38 919,78	3,25	64,0	212 284,18	—	—
44	228 745,00	8	73	39	106 489,52	—	51,0	588 024,65	16,6	191 400,00

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw.		Kapital.	
		nähere Bezeichnung	Sitz	Gegen Handschein, Anleihen b. Bankh., Fabriken usw.	Grundstücksschulden
1	2	3		31	32
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.			
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	—	—
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	—	—
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	—	—
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	41 400,77	—
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	51,35	—
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	—	—
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	200,—	—
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—	—
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	177 860,47	3 661,38
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	—	—
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	1 804,—	—
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	3 000,—	—
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	3 000,—	—
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	—	—
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	—	—
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	—	3 000,—
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	2 009,04	—
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerode	—	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	—	1 584,85
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	603,30	—
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	18 150,—	—
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	703,23	—
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	566,69	—
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	191,85	—
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	1 050,45	2 685,04
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	—	610,42
			Summe	250 591,15	11 541,69
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		126 215,90	146 075,50
			Mithin Zuwachs:	124 375,25	134 533,81
		Zuwachs in Prozenten:		50 %	—
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.			
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	—	—
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	522,18	18 000,—
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	—	—
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	18 000,—	—
			Summe	18 522,18	18 000,—

Kapital						Eigenes Kapital	
						Geschäftsguthaben (Aktienkap., Stammeinl.	
Neubau-Schulden	Spareinlagen	Zinsfuß %	Guthaben der Hausanwärter (Erwerbshäuser-Tilgungsfonds	Zusammen Spalte (29—35)	in Prozenten des ges. Anl.-Kap.		letztjährige Dividende %
33	34		35	36	37	38	
—	—	—	—	236 400,—	49,6	—	—
1 629,48	—	—	5 365,20	61 759,68	79,2	15 000,—	3
—	—	—	95 295,81	1 035 893,07	96,7	27 479,—	3
—	—	—	67 760,30	298 668,68	99,6	—	—
—	49 838,80	4	—	325 290,15	69,5	112 423,72	4
—	—	—	63 597,39	1 000 952,53	91,2	78 254,47	3 1/2
—	—	—	5 741,75	194 403,54	90,2	17 820,84	3 1/2
—	—	—	—	5 700,—	—	—	—
17 190,54	638,25	3	64 260,34	1 306 045,77	93,4	35 174,11	4
—	—	—	44 634,55	865 622,27	96,0	27 840,67	4
—	12 913,82	3 2/3	—	317 726,14	89,0	33 790,33	3 2/3
—	12 020,47	3 1/2	—	440 020,47	91,2	35 805,89	4
—	—	—	7 531,37	249 191,37	94,2	13 967,35	3 1/2
—	—	—	4 188,58	37 729,80	90,0	3 282,80	7,9
1 250,—	—	—	4 054,58	264 794,58	93,9	15 304,22	3,5
—	—	—	—	24 068,03	60,7	14 798,—	2
—	730,95	—	18 974,90	894 015,89	97,2	27 259,75	—
—	—	—	—	—	—	8 178,30	2 1/2
—	—	—	—	46 584,85	90,7	4 725,—	—
4 636,70	—	—	690,14	67 447,16	71,9	25 600,—	2
3 183,81	—	—	930,44	58 699,25	85,9	9 200,—	1
671,90	—	—	588,63	48 291,86	77,0	13 308,63	4
20 244,57	—	—	7 827,90	506 623,11	93,9	29 525,76	4
2 477,74	—	—	1 957,74	140 584,80	89,6	15 231,—	4
9 567,15	—	—	—	47 702,64	80,6	11 150,—	3,6
1 063,65	—	—	492,33	37 739,89	85,7	6 102,—	3,5
61 915,54	76 142,29	—	393 891,95	8 511 955,63	92,1	581 221,84	—
35 717,15	54 491,67	—	200 122,52	5 012 177,74	—	337 837,51	—
26 198,39	21 650,62	—	193 769,43	3 499,777,89	—	243 384,33	—
42 %	28 %	—	49 %	41 %	—	42 %	—
9 441,84	—	—	2 740,—	268 669,37	87,0	30 000,—	3,5
18 985,49	—	—	31 693,23	312 900,90	78,6	70 000,—	3,5
—	—	—	14 370,03	81 322,97	66,9	37 500,—	3
17 578,49	—	—	28 123,11	275 985,78	62,8	126 000,—	3,5
46 005,82	—	—	76 926,37	938 879,02	74,0	263 500,—	—

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. — nähere Bezeichnung	Sitz	Eigenes Kapital — Reservefonds — Gesetzlicher	Letztjährige Zuweisung in Proz. des Reingew.	Hilfsreservefonds
1	2	3		39		40
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.				
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	—	—	—
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	752,34	10	—
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	7 507,30	10	—
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	—	—	1 112,59
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	4 615,94	10	4 510,52
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	5 375,79	10	3 263,14
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	1 222,62	10	1 145,69
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—	—	—
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	8 113,79	10	37 179,45
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	3 722,08	20	219 49
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	1 383,93	10	1 397,26
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	1 201,74	10	2 885,25
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	390,28	10	371,73
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	281,56	10	380,50
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	412,36	10	787,83
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	60,72	10	128,51
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	543,33	—	670,—
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerode	94,77	10	23,60
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	24,33	100	—
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	22,—	10	—
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	161,70	10	160,15
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	123,47	10	451,73
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	229,14	10	500,62
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	24,—	10	—
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	7,—	10	—
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	—	—	58,78
			Summe	36 270,19	—	55 247,11
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		20 686,72	—	41 002,92
			Mithin Zuwachs:	15 583,47	—	14 244,19
			Zuwachs in Prozenten:	43 %	—	26 %
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.				
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	2 769,32	—	5 778,35
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	7 000,—	—	6 500,—
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	2 065,24	31,6	170,77
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	10 500,—	24	18 326,06
			Summe	22 334,56	—	30 775,18

Eigenes Kapital						Zahl der Genossenschaftsmitglieder am Schlusse des letzten Geschäftsjahres
Erneuerungsfonds		Unterstützungsfonds	Reingewinn des letzten Geschäftsjahres	Zusammen (Spalte 38—40 u. Spalte 42 u. 43	in % des gesamten Anlagekapitals	
(Abschreibung vom Mietshauskonto)	Jahresabschreib.-Quote an Mietshäus.					
41		42	43	44	45	46
	%					
—	—	—	—	—	—	—
120,00	1	—	508,07	16 260,41	20,8	26
—	—	—	56,12	35 042,42	3,3	155
—	—	—	—	1 112,59	0,4	56
17 502,58	1	12 809,91	8 233,05	142 593,14	30,5	476
52 810,48	1	1 697,77	7 511,64	96 102,81	8,8	482
7 242,21	1	—	874,83	21 064,25	9,8	152
—	—	—	—	—	—	—
1 453,73	—	800,—	10 804,04	92 071,39	6,6	281
12 622,83	1	1 245,14	2 623,39	35 650,77	4	191
6 868,48	1	—	2 541,90	39 113,42	11	473
10 531,07	1	1 000,—	1 728,—	42 620,88	8,8	335
2 514,40	1	—	521,51	15 250,87	5,8	73
—	—	—	260,90	4 205,76	10	55
2 701,35	1	—	589,—	17 093,41	6,1	100
370,21	1	—	583,08	15 570,31	39,3	91
7 140,53	1	—	2 687,99	25 785,09	2,8	151
—	—	—	261,66	8 558,33	100	20
109,80	1/4	—	34,40	4 783,73	93	37
—	—	—	740,34	26 362,34	28,1	104
—	—	—	148,80	9 670,65	14,1	26
135,79	1	—	565,09	14 448,92	32	73
—	—	—	2 742,25	32 997,77	6,1	157
—	—	—	1 055,76	16 310,76	10,4	60
—	—	—	325,57	11 482,57	19,4	60
—	—	—	152,59	6 313,37	14,3	33
122 123,46	—	17 552,82	40 174,—	730 465,90	7,9	3 667
47 260,21	—	—	29 848,28	429 375,43	—	2 562
74 863,25	—	—	10 325,72	301 090,53	—	1 105
61 %	—	—	26 %	41 %	—	30 %
—	—	—	1 731,30	40 318,97	13	—
—	—	—	1 761,16	85 261,16	21,4	—
—	—	—	548,48	40 284,49	33,1	—
25 951,—	2	—	8 729,87	163 555,93	37,2	—
25 951	—	—	12 810,81	329 420,55	26	—

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. nähere Bezeichnung	Sitz	Haftsumme der Genossenschaftsmitglieder am Schlusse des letzten Geschäftsjahres	Bisherige bei der Landesanstalt Jahrestilgungsquote der Schuld %
1	2	3		47	48
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftung.			
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	—	—
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	14 500	1
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	30 460	1 1/2
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	—	2
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	143 000	1
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	108 200	1
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	37 200	1
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—	—
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	70 600	1
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	240 000	—
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	142 500	1
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	109 200	1
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	23 400	1
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	5 500	1 1/2
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	27 800	—
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	24 200	1
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	45 200	1
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerrode	9 000	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	9 200	1
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	37 400	1
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	9 200	1
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	17 200	1
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	50 000	1
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	21 000	1
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	13 800	—
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	8 400	1
			Summe	1 196 960	—
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		688 500	—
			Mithin Zuwachs:	508 460	—
		Zuwachs in Prozenten:		42 %	—
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.			
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	—	1/2
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	—	—
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	—	2 u. 1,75
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	—	1 1/2
			Summe	—	—

Hypothekenschuldentilgung			Nachweis der bis 1. Januar 1903 in das Eigentum der Hausanwärter übergegangenen Hausgrundstücke.					
desvers.-Hannover Betrag	bei sonstigen Gläubigern	im Ganzen	Zahl der Hausgrundstücke	Ursprünglicher Kaufpreis	Durchschnittskaufpreis für jedes Hausgrundstück	Darauf sind getilgt	Durchschnitts-Tilgung für jedes Hausgrundstück	Mithin Restschuld
48	49	50	51					
—	—	—	—	—	—	—	—	—
1 435,—	—	1 435,—	—	—	—	—	—	—
60 666,80	41 301,94	101 968,74	—	—	—	—	—	—
42 842,39	—	42 842,39	13	71 605	5 508	29 149	2 242	42 455
11 800,—	—	11 800,—	—	—	—	—	—	—
116 407,87	—	116 407,87	3	56 900	18 966	56 900	18 966	—
22 618,11	—	22 618,11	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
46 215,21	2 500,—	48 715,21	1	5 472	5 472	3 472	3 472	2 000
36 512,28	19 020,—	55 532,28	—	—	—	—	—	—
6 991,68	—	6 991,68	—	—	—	—	—	—
12 000,—	—	12 000,—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
1 598,78	—	1 598,78	—	—	—	—	—	—
—	6 500,—	6 500,—	—	—	—	—	—	—
280,—	—	280,—	—	—	—	—	—	—
—	36 413,25	36 413,25	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
370,—	—	370,—	—	—	—	—	—	—
352,98	—	352,98	—	—	—	—	—	—
565,—	—	565,—	—	—	—	—	—	—
491,90	—	491,90	—	—	—	—	—	—
3 016,05	10 000,—	13 016,05	—	—	—	—	—	—
772,53	—	772,53	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
206,51	—	206,51	—	—	—	—	—	—
365 143,09	115 735,19	480 078,28	17	133 977	7 881	89 521	5 265	44 455
127 379,52	39 020,—	166 399,52	7	57 239	—	21 772	—	—
237 763,57	76 715,19	314 478,76	10	76 738	—	67 749	—	—
65%	66%	65%	59%	57%	—	76%	—	—
16 512,47	—	16 512,47	3	11 940	3 980	11 940	3 980	—
—	—	—	2	9 800	4 900	9 800	4 900	—
8 047,06	—	8 047,06	—	—	—	—	—	—
51 915,82	—	51 915,82	14	68 400	4 886	24 930	1 781	43 470
76 475,35	—	76 475,35	19	90 140	—	46 670	—	43 470

Lfde. No.	Jahr der Gründung	Der Baugenossenschaft, Baugesellschaft usw. nähere Bezeichnung	Sitz	Nachweis der bis 1. Januar 1903 in das Eigentum der Hausanwärter übergegangenen Hausgrundstücke Durchschnitts-Restschuld für jedes Hausgrundstück
1	2	3		
		A. Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.		
1	1885	Spar- und Bauverein	Hannover	—
2	1890	Osteroder gemeinnützige Baugenossenschaft	Osterode	—
3	1891	Harburger Konsum- und Bauverein	Harburg a. E.	—
4	1891	Bauverein Heimstätte	Soltau	3 265
5	1891	Spar- und Bauverein	Göttingen	—
6	1893	Spar- und Baugesellschaft	Wilhelmshaven	—
7	1893	Celler Spar- und Bauverein	Celle	—
8	1893	Spar- und Bauverein	Schwarmstedt	—
9	1894	Spar- und Bauverein	Blumenthal	2 000
10	1894	Spar- und Bauverein	Wilhelmsburg	—
11	1894	Kleefelder Baugenossenschaft	Hannover-Kleefeld	—
12	1895	Spar- und Bauverein	Wülfel b. Hannover	—
13	1897	Gemeinnütziger Bauverein	Lehrte	—
14	1897	Spar- und Bauverein	Quakenbrück	—
15	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Sarstedt	—
16	1898	Gemeinnütziger Bauverein	Münden	—
17	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Misburg	—
18	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Elbingerode	—
19	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Lauterberg	—
20	1899	Gemeinnütziger Bauverein	Alfeld	—
21	1900	Spar-, Darlehns- u. Bauverein	Einbeck	—
22	1900	Spar- und Bauverein	Lingen	—
23	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Ricklingen	—
24	1900	Gemeinnütziger Bauverein	Nordhorn	—
25	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Bramsche	—
26	1901	Gemeinnütziger Bauverein	Detmold	—
			Summe	2 615
		Dagegen war der Stand am 1. Januar 1900:		—
			Mithin Zuwachs:	—
			Zuwachs in Prozenten:	—
		B. Baugesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktien-Baugesellschaften.		
27	1890	Gemeinnütziger Bauverein	Hameln	—
28	1892	Gemeinnützige Baugesellschaft	Hildesheim	—
29	1894	Gemeinnütz. Kreisbauverein	Geestemünde	—
30	1894	Gemeinnütziger Bauverein	Osnabrück	3 105

Baugenossenschaften, die für das Miethaus durchschnittlich 5,33 und für das Erwerbshaus 1,84 Wohnungen aufweisen.

Nach Spalte 8 erweist sich die Wohnung im Erwerbshause geräumiger als die im Miethause. Unter Hinzurechnung der im Arbeiterhause als Wohnraum bevorzugten Küche enthält die Wohnung durchschnittlich im Miethause 3,54 und im Erwerbshause 4,14 Wohnräume. Der aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen zu verlangende zweite Schlafraum ist daher durchweg vorhanden.

Im Gegensatze hierzu erweist sich die Wohnung im Miethause stärker belegt, indem die Durchschnittskopfzahl der Mietwohnung 5,52 beträgt, gegen 4,72 im Erwerbshause. Der Durchschnitt aus beiden Zahlen ergibt das bekannte statistische Mittel von 5 Köpfen für die Wohnung.

Mit Hilfe der Landesversicherungsanstalt Hannover haben 31 000 Personen Unterkommen gefunden, eine Bevölkerung, die etwa der Einwohnerzahl der Stadt Göttingen gleichkommt. Von der Seelenzahl entfallen nur 1844 oder 6% auf die Einlieger (Kostgänger und Schlafburschen). Der Wunsch, daß die Wohnung nur von der Familie des Mieters in Anspruch genommen werden möchte, findet daher in der Hauptsache Erfüllung.

Spalte 13 bis 17. Gesamtwert der Häuser und Durchschnitswert des Hausgrundstückes.

Der Gesamtwert der Häuser beträgt 10 Mill. M. Mit Rücksicht auf die Verschiedenheit in der Zahl der Wohnungen gewähren die in Spalte 16 und 17 aufgeführten Durchschnittswerte keinen Überblick über die Baupreise an den einzelnen Orten. Es sind deshalb in der nachfolgenden Tabelle (Spalte 4) die Kosten auf die Wohnung zurückgeführt:

Miethaus				Erwerbshaus			
1	2	3	4	1	2	3	4
Ortschaft	Durchschnitts-kosten d. Haus-grundstückes	Durchschnitts-zahl der Wohnungen	Durchschnitts-kosten für die Wohnung	Ortschaft	Durchschnitts-kosten d. Haus-grundstückes	Durchschnitts-zahl der Wohnungen	Durchschnitts-kosten für die Wohnung
Kleefeld	32 200	7,09	4542	Harburg	8660	2	4330
Wilhelmsburg	14 537	3,41	4263	Alfeld	7257	1,7	4269
Misburg	23 059	6	3843	Nordhorn	5276	1,25	4221
Wülfel	23 930	6,71	3566	Misburg	8410	2	4205
Wilhelmshaven	20 035	5,98	3350	Quakenbrück	4083	1	4083
Göttingen	27 135	8,5	3192	Wilhelmsburg	6110	1,51	4046
Sarstedt	12 636	4,25	2973	Bramsche	3970	1	3970
Osterode	23 580	8	2948	Geestemünde	3860	1	3860
Lehrte	10 425	4	2606	Sarstedt	6870	1,88	3654
Celle	10 147	4,29	2365	Detmold	7110	1	3555

Noch Erwerbshaus.

1	2	3	4
Ortschaft	Durchschnittskosten des Hausgrundstückes	Durchschnittszahl der Wohnungen	Durchschnittskosten für die Wohnung
Lehrte	7022	2	3511
Einbeck	7821	2,25	3476
Ricklingen	6834	2	3417
Osterode	3370	1,1	3064
Osnabrück	3163	1,04	3041
Blumenthal	5312	1,76	3018
Hildesheim	5585	1,94	2879
Celle	5750	2,09	2751
Soltau	5430	2,36	2301
Hameln	4513	2	2257

Spalte 18—23. Wohnungsmieten und Mietenverluste.

Die Jahresdurchschnittsmiete für die Wohnung stellte sich für die Baugenossenschaften auf rund 170 M. im Miethause und 140 M. im Erwerbshause. Rechnet man zu letzterem Satze noch die dem Hausanwärter zur Last fallenden Abgaben, Lasten und Feuerversicherungsprämie mit 25—30 M., so ergibt sich für alle Wohnungen ein Durchschnitt von 170 M. Innerhalb der Genossenschaften schwankt der Mietpreis allerdings erheblich und bewegt sich für die Miethäuser zwischen 125 M. in Lauterbergund 240 M., in Wilhelmsburg, für die Erwerbshäuser zwischen 100 M. in Einbeck und 237 M. in Wilhelmsburg. Der Mietzinsfaktor von $5\frac{1}{2}\%$ des Anlagekapitals, wie er von den mit 3%igem Baukapitale finanzierten Genossenschaften für die Miethäuser erfahrungsgemäß zugrunde zu legen ist, wird zwar noch nicht von allen, aber doch von den größeren Genossenschaften erreicht und auch überschritten, und beträgt beispielsweise in Göttingen $5{,}93\%$, in Wilhelmshaven $5{,}60\%$, in Wilhelmsburg $5{,}64\%$. Für die Erwerbshäuser beträgt der Bruttomietzinsfaktor in der Regel 5%, wovon $3\frac{1}{2}\%$ für Verzinsung und Verwaltung der Genossenschaft verbleiben, während $1\frac{1}{2}\%$ dem Hausanwärter als regelmäßige Tilgung gutzuschreiben sind.

In der Spalte 22 sind die Verluste des Geschäftsjahres 1902 aufgeführt; sie betragen bei 7 Genossenschaften im ganzen 1839,29 M., oder im Vergleich zum Gesamtmietenetat in Höhe von 392 000 M. rund $0{,}47\%$, sind also verschwindend.

Spalte 24—26. Buchwert der Neubauten.

Neun Baugenossenschaften und Baugesellschaften weisen in ihrer letzten Bilanz 88 Neubauten im Buchwerte von nahezu $\frac{1}{2}$ Mill. M.

nach. Damit ist aber für die übrigen Genossenschaften eine Beendigung ihrer Neubautätigkeit noch nicht erwiesen. Zu den Genossenschaften, die ihre Neubautätigkeit gänzlich oder doch vorderhand eingestellt haben, zählen die Vereine in Harburg, Wilhelmshaven, Celle Lehrte, Sarstedt und Misburg.

Spalte 27 und 28. Unbebauter Besitz.

23 Baugenossenschaften und Baugesellschaften haben zusammen noch einen unbebauten Besitz in der Größe von 82 ha im Buchwerte von über 400000 M.; davon entfallen allein auf den Bauverein in Blumenthal 50 ha im Buchwerte von 67000 M.

Spalte 29—37 — fremdes Kapital — und 38—45 — eigenes Kapital.

A. Fremdes Kapital.

Infolge ihrer geringeren eigenen Leistungsfähigkeit nehmen die Genossenschaften den Kredit der Landesversicherungsanstalt Hannover in stärkeren Maße in Anspruch, als die mit Aktienkapital bezw. Stammeinlagen ausgerüsteten Aktienbauvereine und Baugesellschaften. Bei den Baugenossenschaften entfallen von dem in den Anlagewerten steckenden Gelde 92,1 % (Spalte 37) auf das fremde und nur 7,9 % (Spalte 45) auf das eigene Kapital, dagegen betragen bei den Aktienbauvereinen und Baugesellschaften diese Verhältniszahl bezw. 74 und 26 %. Von dem fremden Gelde der Genossenschaften entfallen allein 83 % auf die hypothekarischen Anleihen bei der Versicherungsanstalt, der Rest von 9,1 % verteilt sich auf:

- Hypothekengläubiger zur zweiten Stelle (Spalte 30);
- Handscheinschulden und Anleihen bei Fabriken, Schuldverschreibungen (Spalte 31);
- Grundstücksschulden (Spalte 32);
- Neubauschulden (Spalte 33);
- Spareinlagen (Spalte 34);
- Tilgungsguthaben der Hausanwärter (Spalte 35).

Von vorbezeichneten Schulden interessieren vorzugsweise die „Spareinlagen“ und „Abträge der Hausanwärter“. Eine eigentliche Sparkasse von nennenswertem Umfange — d. h. die Annahme von Spargeldern der Genossen neben den Einzahlungen auf den Geschäftsanteil — besteht nur bei den Genossenschaften in Göttingen (50000 M.), Kleefeld (13000 M.) und Wülfel (12000 M.). Die Spareinlagen sind während der letzten dreijährigen Periode nur

um 28 % gewachsen. Ungleich erheblicher ist der Zuwachs an den den Charakter von Spareinlagen annehmenden Abträgen der Hausanwärter auf die Kaufpreisschuld für das Erwerbshausgrundstück; letztere sind nämlich allein bei den Genossenschaften von 200 000 auf rund 394 000 M. oder um 49 % gestiegen. Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Arten von Spareinlagen besteht aber darin, daß erstere rückforderbar, letztere dagegen bis zur Ansammlung des Kaufpreisdrittels bei der Genossenschaft zu kapitalisieren sind. In dem Rechte auf Rückforderung ist auch das wesentliche Bedenken gegen die Annahme von Spareinlagen und deren Festlegung im Häuserbesitz für Zeiten geschäftlichen Niederganges zu suchen, es sei denn, daß die Genossenschaft zur Schaffung einer angemessenen Aktivdeckung in der Lage ist, wie beispielsweise der Hannoversche Spar- und Bauverein solches versucht, laut dessen letzter Bilanz der Spareinlagenschuld von 770 000 M. ein Aktivposten in lombardfähigen Wertpapieren in Höhe von 55 000 M. = 7 % gegenübersteht.

B. Eigenes Kapital.

Das eigene Kapital der Genossenschaften ist prozentual so gewachsen:

Geschäftsguthaben (Spalte 38) um 42 %;
Gesetzlicher Reservefonds (Spalte 39) um 43 %;
Hilfs-Reservefonds (Spalte 40) um 26 %;
Erneuerungsfonds (Abschreibungen auf Dauerbesitz) (Spalte 41) um 61 %;
Reingewinn des letzten Betriebsjahres (Spalte 43) um 26 %.

Außerdem besaßen noch die Vereine in Göttingen, Wilhelmshaven, Blumenthal, Wilhelmsburg und Wülfel Unterstützungsfonds in Höhe von zusammen 17 550 M., von welcher Summe allein 12 800 M. auf Göttingen entfallen.

Das eigene Kapital aller Genossenschaften ist von 429 000 M. auf 730 000 M. oder um 41 % gestiegen. Es macht — wie bereits bemerkt — 7,9 % der gesamten Anlagewerte aus (Spalte 45).

Durch Spalte 38 — Geschäftsguthaben — ist noch zum Ausdruck gebracht, daß die Dividende der Baugenossenschaften in keinem Falle den Satz von 4 % und bei den Baugesellschaften und Aktienbauvereinen 3 ½ % überschreitet. Wenn für den Bauverein in Quakenbrück 7,9 % als Dividende erscheinen, so beruht das darauf, daß hier eine Vergütung für mehrere Jahre zusammengefaßt wurde.

Die Hilfsreservefonds der Baugenossenschaften sind deshalb nicht in dem erwarteten Maße gestiegen, weil mehrere Vereine zur alsbaldigen Verwendung der angesammelten Ersparnisse für bauliche Verbesserungen genötigt wurden, so namentlich der Wilhelmshavener Verein zur Verbesserung der Abortanlagen, der Wilhelmsburger Verein zur Trockenlegung von Kellern usw. Von der im Hilfsreservefonds aller Baugenossenschaften verbliebenen Summe von rund 50 000 M. entfallen allein 37 000 M. auf den Bauverein in Blumenthal, der durch Zuschläge zu den ohnehin billigen Baugrundkosten beachtenswerte Fonds zum Wegebau usw. ansammelt.

Ein beträchtlicher Zuwachs ist auf dem Konto der Abschreibungen vom Dauerbesitz (Miethäuser) zu verzeichnen; ist doch dieses Konto bei den Genossenschaften von rund 47 000 M. auf rund 122 000 M. oder um 61 % gestiegen. Die Bedeutung dieser Ersparnisse — mit deren Hilfe die der Versicherungsanstalt gegenüber eingegangenen Tilgungsverbindlichkeiten zu erfüllen sind — wird erst in das rechte Licht gerückt, wenn wir die Abschreibungen der größeren Genossenschaften herausgreifen; es haben bislang abgeschrieben:

Wilhelmshaven . . .	rund	52 800	M.
Göttingen	„	17 500	„
Wilhelmsburg . . .	„	12 600	„
Wülfel	„	10 500	„
Celle	„	7 200	„
Misburg	„	7 100	„
Kleefeld	„	6 800	„ usw.

Ausweislich der Spalte 41 waren sämtliche Genossenschaften zur Abschreibung des satzungsmäßig vorgeschriebenen vollen Prozents vom Gebäudekonto imstande.

Außer dem Unterstützungsfonds (Spalte 42) der Vereine in Göttingen und Blumenthal sind inzwischen noch die Vereine in Wilhelmshaven, Wilhelmsburg und Wülfel zur Schaffung eines solchen Fonds für in unverschuldete Not geratene Genossen übergegangen. Die Absicht geht durchweg dahin, die Erträge dieses Fonds gegebenenfalls zu Zuschüssen zur Wohnungsmiete zu verwenden und bildet er somit gleichzeitig einen Sicherheitsfonds für den ungeschmälerten Eingang der Miete.

Spalte 46 und 47. Zahl der Genossenschaftsmitglieder und Haftsummen.

Die Zahl der Genossen ist von 2562 auf 3667 oder um 30 % und die Haftsumme von 688 500 M. auf rund $1\frac{2}{10}$ Mill. M. oder um 42 % gestiegen.

Spalte 48 bis 50. Bisherige Hypotheken-Schuldentilgung.

Bei der Landesversicherungsanstalt Hannover sind getilgt worden bis

seitens der	1. Januar 1903	1. Januar 1900
A. Genossenschaften	365 143,09 M.	127 379,52 M.
B. Gesellschaften	76 475,35 „	19 769,63 „

Obligationsmäßig haben alle Baugenossenschaften die hypothekarischen Darlehen mit mindestes jährlich 1 % bis auf die Mündelsicherheit zu tilgen. Die vorzugsweise oder ausschließlich Erwerbshäuser erbauenden Genossenschaften sind in der Lage, sogar bis 1½ % abzuführen. Bei denjenigen Vereinen, die noch Baugrundschulden besitzen (Lehrte, Sarstedt, Misburg), läßt die Anstalt die Tilgung bis zur Befriedigung der Baugrundgläubiger anstehen.

Spalte 51. Übergänge von Hausgrundstücken in das Eigentum der Anwärter.

Eigentumsübergänge sind bislang im ganzen 36 vorgekommen, nämlich:

beim Bauverein Heimstätte in Soltau	13
bei der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft . .	3
beim Bauverein in Blumenthal	1
beim Bauverein in Hameln	3
bei der Baugesellschaft in Hildesheim	2
beim Bauverein in Osnabrück	14
zusammen	36

Die Eigentumsübergänge sind teils durch außerordentliche Kapitalrückzahlung, teils durch eine stärkere Tilgung als 1½ % (Soltau 2 %) ermöglicht worden. Unter dem Gesichtspunkte, daß bei der im allgemeinen festgelegten Tilgung mit jährlich 1½ % und einer Aufzinzung der regelmäßigen Abträge seitens der Genossenschaft mit 3 % des Kaufpreisdrittels nach 17 Jahren getilgt ist, sind bei der ältesten ausschließlich zum Erwerbshaussystem übergegangenen Genossenschaft — nämlich bei dem Harburger Bauvereine, der seine ersten Häuser im Jahre 1893 vermietete — Eigentumsübergänge im größeren Umfange frühestens am Schlusse des laufenden Jahrzehnts zu erwarten.

Erwähnt sei hier nochmals, daß die Landesversicherungsanstalt Hannover den Betrag von 9 727 794 M. an Bauvereine ausgeliehen hat. Andere Versicherungsanstalten haben an Bauvereine folgende Darlehnssummen gewährt:

	M.	Zahl der Bauvereine	Zinsfuß %
Berlin	1 663 400	—	3—3⅝
Elsaß-Lothringen	378 990	40	3
Posen	149 000	3	2½
Schwaben-Neuburg	533 370	—	3,25
Thüringen	653 200	—	3
Württemberg	3 065 235	—	3
Holstein	5 986 690	26	3
Westpreußen	467 000	—	3½
Brandenburg	1 814 675	—	—
Unterfranken	188 000	—	3
Oberbayern	1 080 000	3	3½
Hansestädte	4 765 000	—	3
Pfalz	20 659	—	3½
Hessen-Nassau	5 500 000	—	3—3½
Baden	1 809 831	—	3
Rheinprovinz	15 632 990	—	3

Die Kapitalbeschaffung spielt bei den Baugenossenschaften bekanntlich eine große Rolle, weil diese Organisationen einerseits über wenig vermögenskräftige Mitglieder verfügen und andererseits selbst für eine bescheidene Bautätigkeit schon sehr erhebliche Kapitalien nötig haben. Von der Sorge, sich geeignete Betriebskapitalien zu beschaffen, sind ja nun — wie bemerkt — die Genossenschaften befreit, deren Liegenschaften von den Landesversicherungsanstalten so hoch beliehen werden, daß fremde Gelder außer den Hypotheken der Anstalten überhaupt nicht herangezogen zu werden brauchen. Wie liegt es aber mit den Baugenossenschaften, die lediglich auf den allgemeinen Geldmarkt angewiesen sind? Zwar macht auch diesen Baugenossenschaften die Beschaffung der ersten Hypotheken regelmäßig keine Schwierigkeit, soweit sich diese Hypotheken innerhalb der mündelsicheren Grenze, d. h. innerhalb von 50 % des Schätzungswertes der Immobilien, halten. Eine 60 %ige Beleihung an erster Stelle, wie sie z. B. durch Lebens- und Feuerversicherungsanstalten gewährt wird, kann für Baugenossenschaften nur selten in Frage kommen. Diese Geldinstitute, die bis 60 % beleihen, verlangen, abgesehen von hohen Zinsen, nämlich oft noch hohe Abschlußprämien. Die auf den allgemeinen Geldmarkt angewiesenen Baugenossenschaften müssen also stets damit rechnen, daß die erste Hypothek regelmäßig nur innerhalb der mündelsicheren Grenze zu annehmbaren Bedingungen gewährt wird. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Schätzung des zu beleihenden Grundstückes meist so ausfällt, daß die Hälfte des Schätzungswertes gleich 60—70 % der Selbstkosten ist. Der Baugenossenschaft fehlen in der Regel also noch 35 % der Selbstkosten. Ein Teil dieser fehlenden Beträge kann durch die Geschäftsguthaben der Mitglieder gedeckt werden. Die

Geschäftsguthaben dürfen aber aus Liquiditätsgründen nicht in zu hohem Betrage in den Häusern, festgelegt werden so daß in dem günstigsten Falle doch noch 25 % den Baugenossenschaften fehlen. Um für diese fehlenden 25 % Geldquellen zu erschließen, sind u. a. folgende Vorschläge gemacht:

1. Errichtung von Baubanken, wie sie die Städte Düsseldorf und Frankfurt a. M. geschaffen haben (Vorschlag des Regierungsrates Seidel);
2. Errichtung von Hypothekenbanken nach Art der altpreußischen Landschaften (Vorschlag des Landeswohnungsinspektors Gretschel);
3. Schaffung von gemeinnützigen Garantiebanken als Mittelpersonen zwischen Geldsucher und Geldleiher (Vorschlag des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens);
4. Nutzbarmachung des Staatskredits für gemeinnützige Baugenossenschaften durch Schaffung einer Abteilung für Realkredit bei der für Personalkredit bereits vorhandenen preußischen Zentralgenossenschaftskasse nach Hergabe einer Summe von ungefähr 25 Millionen seitens des Staates (Vorschlag des Herrn M. Koska, ein ähnlicher Vorschlag von Landesrat Schröder in Kassel);
5. Übernahme von Garantien für zweite Hypotheken durch Staat, Gemeinden und Versicherungsanstalten (Vorschlag des Vorsitzenden der L.V.A. Berlin, Regierungsrat Dr. Freund).

So wertvoll diese Vorschläge auch für die theoretische Lösung der Geldfrage der Baugenossenschaften sind, so dürfte doch die Verwirklichung der ausgesonnenen Projekte noch lange auf sich warten lassen, um so mehr, als die Geschäftsfähigkeit sämtlicher Projekte von vielen baugenossenschaftlichen Fachleuten stark in Zweifel gezogen wird[2]. So lange aber die Geldbeschaffungsfrage der Baugenossenschaften einer. befriedigenden Lösung nicht entgegengeführt ist, so lange führen die auf den allgemeinen Geldmarkt angewiesenen

1) Diese Vorschläge wurden teilweise auf dem I. allgemeinen deutschen Wohnungskongresse zu Frankfurt besprochen. Näheres über die Geldbeschaffung findet man in der Zeitschrift Concordia 1904. Siehe auch Bericht über die Sitzung des Ostthüringischen Ingenieur- und Architekten-Vereins am 3. März 1906 in Göschwitz in der Jenaischen Zeitung vom 20. März 1906. In mehreren Verwaltungsberichten der L.V.A. ist ebenfalls auf die Geldbeschaffungsfrage hingewiesen.

2) Diese Ansicht beruht auf mündlichen Erkundigungen, die ich bei Fachleuten eingezogen habe.

Baugenossenschaften auch noch heute ein schwieriges Dasein, und deshalb hängt heute die Baugenossenschaftsfrage mehr oder weniger ab von einer genügenden Finanzierung durch die Landesversicherungsanstalten.

Nun steht von vornherein eins fest: Man darf durch die Finanzierungen der Baugenossenschaften den eigentlichen Zweck der Invalidenversicherungsanstalten nicht in den Hintergrund drängen und den Anstalten die Pflicht auferlegen, die nötigen Mittel zur Beschaffung der Arbeiterwohnungen unter allen Umständen zur Verfügung zu stellen. Es wird von mancher Seite als etwas Selbstverständliches, Naheliegendes verlangt, die Versicherungsanstalten sollten z. B. die Garantie für die zweiten Hypotheken übernehmen, um sie zu mündelsicheren Anlagen zu machen, oder selbst bis 90 % beleihen. Im Interesse einer gesunden Entwicklung der Baugenossenschaften ist es wünschenswert, daß ihnen die Beschaffung des Geldes nicht so leicht gemacht wird, sonst verführt man sie geradezu in leichtfertiger Weise, an den Bau von Häusern ohne solide Unterlage heranzutreten[1]. Die Baugenossenschaften sind, wie wir gesehen haben, der Beschaffung der ersten Hypothek bis $^2/_3$, teilweise sogar bis $^3/_4$ der Selbstkosten der Immobilien sicher; stellte man ihnen auch noch — wie einige Baugenossenschaften fordern — eine zweite Hypothek bis 100 % der Selbstkosten zur Verfügung, so würde man gewissermaßen eine Prämie dafür aussetzen, daß die Genossenschaft jede Kapitalbildung vernachlässigt. Sollte dieser Weg beschritten werden, dann darf man aber nicht mehr von einer Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen reden, weil die Selbsthilfe in solchem Falle nur darin besteht, daß mehr als sieben Leute sich als Genossenschaft in das Genossenschaftsregister des zuständigen Gerichtes eintragen lassen. Eine solche Lösung der Arbeiterwohnungsfrage wäre freilich sehr bequem, doch ist anzunehmen, daß die Garantieverbände der Landesversicherungsanstalten wenig geneigt sein werden, diesen Weg zu betreten. Im Übrigen würden auch die Geldbestände der Versicherungsanstalten für eine solche Unterstützung der Baugenossenschaften nicht ausreichen.

Die Zahl der Baugenossenschaften ist besonders in den letzten Jahren ganz außerordentlich gestiegen und war der Bestand an Baugenossenschaften am Schlusse der nachbenannten Jahre folgender[2]:

---

1) Generalanwalt des Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften Dr. H. Krüger. I. Allg. deutscher Wohnungskongreß. Frankfurt 1904.

2) Jahrbücher des allg. Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften.

	mit unbeschr. Haftpflicht	mit beschränkt. Haftpflicht	Zusammen
1888	28	—	28
1889	31	7	38
1890	26	24	50
1891	19	36	55
1892	17	60	77
1893	16	85	101
1894	16	108	124
1895	13	119	132
1896	14	151	165
1897	13	179	192
1898	11	233	245
1899	11	285	296
1900	11	350	361
1901	11	409	420
1902	11	455	466
1903	11	487	498
1904	11	578	589
1905	11	630	641

Es ist dieses eine Entfaltung des Baugenossenschaftswesens, die beachtenswert ist und zum größten Teil auf die günstigen Darlehnsgewährungen seitens der Versicherungsanstalten zurückzuführen ist. Zweifellos hat diese finanzielle Unterstützung der Baugenossenschaften auch einen sehr merkbaren Einfluß ausgeübt auf die Arbeiterwohnungsverhältnisse; denn nicht nur sind eine große Anzahl von Kleinwohnungen mit Hilfe des billigen Hypothekarkredits an Baugenossenschaften erstellt, sondern die Genossenschaften haben auch in vieler Beziehung einen Einfluß ausgeübt auf die private Bautätigkeit und so nicht nur die Ansprüche der Arbeiter an ihre Wohnungen erhöht, sondern auch die Leistung der privaten Bauunternehmer in bezug auf die Erbauung von Kleinwohnungen gefördert. Die Landesversicherungsanstalten erblicken deshalb von ihrem Gesichspunkte aus in der Baugenossenschaft m. b. H. mit Recht die geeignetste Trägerin der Wohnungsreform für die arbeitende Bevölkerung [1]). Trotzdem ist das Gesamtresultat im Vergleich zu dem vorhandenen Notstand als ein traurig geringfügiges bezeichnet worden [2]). Solches läßt sich dadurch erklären, daß die Baugenossenschaftsbewegung noch in den Anfängen steckt [3]). Vorläufig läßt sich überhaupt noch kein richtiges Urteil abgeben über den Wert oder Unwert der Baugenossenschaft [4]). Das eine steht aber fest: Eine große Anzahl von Genossenschaften

1) S. Bericht der Versicherungsanstalt Thüringen, Hannover u. a. m.

2) Prof. Dr. Albrecht, Hauptversammlung des Vereins für Sozialpolitik zu München 1902.

3) Landesrat Geh. Reg.-Rat Dr. Liebrecht, Hannover.

4) Landrat Berthold, Blumenthal.

hat große Erfolge erzielt, und es zeigt sich die Tendenz, daß die Zahl der mit Hilfe der Baugenossenschaften erstellten Wohnungen stetig wächst.

Aber eines darf bei Beurteilung der Leistung der Baugenossenschaften nicht außer acht gelassen werden. Die Fähigkeiten eines Bauvereins sind eng begrenzt und die Erfolge abhängig von gewissen Voraussetzungen. So hat es zwar nicht an Versuchen gefehlt, die eingetragene Genossenschaft m. b. H. auch zur Trägerin der Wohnungsreform auf dem platten Lande zu machen. Ist indessen schon die Gründung einer ländlichen Baugenossenschaft mit Schwierigkeiten verknüpft, so ist noch ein weiteres nicht außer acht zu lassen. Die Mitglieder auf dem Lande wohnen naturgemäß weit auseinander, deshalb muß sich die Bautätigkeit einer solchen Genossenschaft über ein weites Gebiet erstrecken, um eine genügende Anzahl von Mitgliedern zu erreichen. Wie sollen aber bei der weiten Trennung der Genossen die Einziehung von Beiträgen und die Abhaltung von Sitzungen stattfinden, und wie sollen die Vorstandsmitglieder die Ausführung von Neubauten überwachen, wenn diese von dem Wohnorte der Vorstandsmitglieder entlegen sind? Ferner ist es schwierig, auf dem platten Lande Leute zu finden, die die nötige geschäftliche Schulung haben, um eine Baugenossenschaft zu leiten. Diese Bemerkungen genügen, um zu zeigen, daß Baugenossenschaften eigentlich nur da als Faktor für die Bekämpfung der Wohnungsnot in Frage kommen, wo die Menschen eng zusammen wohnen, d. h. in den Städten und Industriebezirken. Aber auch nicht in allen Städten und Industrieorten verspricht das Eingreifen einer Baugenossenschaft in die Wohnungsverhältnisse Erfolg[1]. Sondern es ist notwendig, daß in dem Orte, wo eine Baugenossenschaft gegründet werden soll, die Industrie sich auf verschiedenen Gebieten bewegt. Es ist deshalb recht bedenklich, Genossenschaften in solchen Orten zu gründen, in denen nur ein Industriezweig betrieben wird; denn mag die Lage dieses Zweiges noch so gesichert erscheinen, die Erfahrung lehrt, wie schnell oft die Konjunkturen sich ändern können. Kommt es in diesem Industriezweige dann zu Änderungen, Arbeitseinschränkungen, Lohnkämpfen usw., so ist sofort die Lage der Genossenschaft gefährdet. Dabei ist noch ein Umstand zu berücksichtigen. Ein industrielles Unternehmen kann nach einer Notlage schnell wieder zu hoher Blüte kommen. Die Verluste früherer Jahre können dann wieder durch hohe Gewinne ausgeglichen werden, so daß das Grund- und

---

1) Landrat Berthold, Blumenthal.

Betriebskapital keine Verluste erleidet. Bei einer Baugenossenschaft ist das ausgeschlossen. Hat eine Genossenschaft mit Verlusten gearbeitet, und ist das Vereinsvermögen angegriffen, so können diese Verluste nicht durch hohe Gewinne gedeckt werden, sondern die Genossenschaft bekommt stets nur ihre Mieten, und diese sind so bemessen, daß die Verluste früherer Jahre nicht gedeckt werden. Die Landesversicherungsanstalten verfolgen deshalb auch im allgemeinen den Grundsatz[1]), die Gründung von Baugenossenschaften nur in solchen Orten vorzunehmen, in denen eine verschiedenartige Industrie festzustellen ist. Ferner ist es für das Gedeihen einer Baugenossenschaft notwendig, daß die Arbeiter, die ihr angehören, hohe Löhne beziehen; denn die Baugenossenschaften erblicken ihre Aufgabe nicht in der Herstellung absolut billiger Wohnungen, sondern sie legen mit Recht Wert darauf, daß ihre Wohnungen in gesundheitlicher Beziehung einwandsfrei sind, und deshalb zeigen auch die Statistiken[2]), daß die von Arbeiterbaugenossenschaften hergestellten Wohnungen nicht absolut billig sind. Hieraus folgt, daß Baugenossenschaften nur da zu einer großen Entfaltung kommen können, wo eine große Anzahl gut gelohnter Arbeiter verschiedener Industriezweige sich vorfindet, die den Mietpreis für eine besser ausgestattete Wohnung auch bezahlen können. Aus dieser eng umschriebenen Verwendbarkeit folgt weiter, daß die Baugenossenschaft in ländlichen Bezirken überhaupt nicht zu verwenden ist.

Die Versichertenbestände der Landesversicherungsanstalten setzen sich aber aus allen Arten von Arbeitern zusammen. Eine Unterstützung des Wohnungsbaues seitens der Anstalten soll deshalb nicht bestimmte Arbeiterkreise bevorzugen, das widerspricht der Gerechtigkeit; denn nur wenn die zum Wohnungsbau ausgegebenen Gelder allen Kreisen zugute kommen, die die Beiträge an die Versicherungsanstalten zahlen, entspricht solche Fürsorge gesunden Wirtschaftsgrundsätzen. Auch ist es ein sozialpolitischer Fehler, aus Mitteln der Gesamtheit nur bestimmten Arbeiterkreisen Vorteile zu gewähren. Notwendig ist es deshalb, daß die Anstalten sich nicht, wie das bislang im allgemeinen der Fall gewesen ist, bei der Unterstützung des Arbeiterwohnungsbaues auf die Finanzierung von Baugenossenschaften beschränken. Zunächst hat auch die Industrie, die allein an einem Orte betrieben wird, ein Recht auf das billige Geld der Anstalten, ebenso haben es die Zweige, bei denen die Arbeiter schlechter gelohnt

---

1) Nach Erfahrung mitgeteilt vom Verbandsrevisor Scheidt.

2) Siehe S. 39—40.

werden, also für Baugenossenschaften nicht in Frage kommen. Eine Vermittlungsstelle für die Art der Arbeiter ist noch nicht gefunden. Sie wird sich auch schwer schaffen lassen. Hier wird von Fall zu Fall geprüft werden müssen, in welcher Weise das Geld der Anstalten dem Arbeiterwohnungsbau nutzbar gemacht werden kann. Notwendig ist es aber, daß die Versicherungsanstalten mehr dazu übergehen, nicht nur dem einzelnen Arbeiter auf sein Anwesen billige Hypotheken zu geben, sondern auch dem Arbeitgeber und Unternehmer unter gewissen Voraussetzungen zur Erbauung von Arbeiterhäusern finanzielle Unterstützung gewähren, wobei etwa folgende Grundsätze zu beachten sein würden[1]):

1. Darlehen werden nur für Neubauten gewährt, welche nach einem vorher vom Vorstand der Versicherungsanstalt genehmigten Bauplane errichtet werden und zwar nur da, wo Einrichtungen zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens (gemeinnützige Baugenossenschaften und Vereine usw.) nicht bestehen. Die zu beleihenden Gebäude müssen nach Belegenheit, Bauart, Zahl, Größe und Beschaffenheit der Räume, Zuteilung von Gärten usw. geeignet sein, zu einer Besserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse zu führen. Insbesondere ist den aus Gründen der Gesundheit und Sittlichkeit zu stellenden Anforderungen sowohl bei Bau wie bei der späteren Benutzung der Wohnungen gebührend Rechnung zu tragen.

2. Die Darlehen werden nur gegen erststellige Hypothek gewährt und bis zu zwei Dritteln des Wertes des Bauplatzes und der darauf errichteten Gebäude. Der Wert der zu beleihenden Grundstücke und Gebäude kann ermittelt werden durch einen Sachverständigen der Landesversicherungsanstalt.

3. Der Zinsfuß würde im allgemeinen auf $3^1/_2$% festzusetzen sein, doch müßte die Möglichkeit vorbehalten bleiben, daß die Versicherungsanstalt in besonderen Fällen bis zu 3% heruntergehen kann. Bei einer über die Hälfte des Wertes hinausgehenden Beleihung ist neben den Zinsen so lange ein Abtrag von $1-1^1/_2$% nebst den durch Abtrag ersparten Zinsen zu leisten, bis dadurch das Darlehn bis auf die mündelsichere Werthälfte getilgt ist. Zinsen und Abtrag sind in vierteljährlichen Beträgen nachträglich am ersten Tage des Kalendervierteljahres zu entrichten. Auf die bis zur Hälfte des Wertes gewährten Darlehen wird eine Tilgung nicht beansprucht. Die Versicherungsanstalten müßten natürlich auch bereit sein, bei jeder Zinszahlung auch außerordentliche Abschlagszahlungen im Beträgen von

---

1) S. Bestimmungen der Anstalt Hannover.

nicht unter 100 M. in durch 10 ohne Rest teilbaren Summen anzunehmen. Die abgetragenen Summen gelten als an letzte Stelle eingetragen, so daß der noch geschuldete Restbetrag den abgetragenen Kapitalreihen im Range vorgeht. In Notfällen oder zur Tilgung nachgetragener Hypotheken kann ausnahmsweise der zurückgezahlte Teil des Darlehns dem Schuldner von neuem vorgestreckt werden.

Eine Löschung der Hypothek kann erst nach vollständiger Rückzahlung des Kapitals gefordert werden.

4. Das Darlehn ist nach einer beiden Teilen jederzeit freistehenden sechsmonatlichen Kündigung zurückzuzahlen. Für die Gläubigerin ist jedoch während der ersten 10 auf die Zahlung des Darlehns folgenden Jahre die Kündigungsbefugnis ausgeschlossen, wenn und so lange

a) die Zinsen und der Abtrag rechtzeitig gezahlt werden,
b) ein Wechsel in der Person des Eigentümers des für das Darlehn verpfändeten Grundstücks nicht eintritt,
c) die Gebäude in gutem, baulichem Zustande erhalten werden und ordnungsgemäß gegen Feuersgefahr versichert bleiben,
d) die Gebäude in ihrem wesentlichen Teile ihrer Bestimmung zu Arbeiterwohnungen nicht entzogen werden,
e) der Eigentümer oder Mieter der Versicherungsanstalt die Überwachung ordnungsmäßiger Instandhaltung der Bauten nicht vereitelt oder erschwert und
f) die Bestimmung des später zu erwähnenden Mietvertrages vom Vermieter nicht verletzt wird.

Die Auszahlung des Darlehns erfolgt erst nach Vorlegung des Feuerversicherungsscheines, Eintragung der Hypothek in das Grundbuch an erster Stelle und Aushändigung des Hypothekenbriefes an die Versicherungsanstalt.

6. Die Wohnungen dürfen nur an Versicherte vermietet werden. Soweit es sich um Beleihung von kleinen, höchstens 2 Wohnungen enthaltenden Wohngebäuden handelt, die sich zum Eigentumserwerb für Arbeiter eignen (sogenannte Erwerbshäuser), muß sich der Arbeitgeber oder Unternehmer, welcher ein Darlehn erhalten will, der Versicherungsanstalt gegenüber verpflichten, auf Erfordern eines Mieters diesem das von ihm bewohnte Hausgrundstück zum Eigentum zu übertragen, sobald der Mieter $^1/_3$ des im Einverständnis des Eigentümers, des Mieters und der Landesversicherungsanstalt festzusetzenden Kaufpreises bar bezahlen kann.

7. Die Landesversicherungsanstalt muß dem früheren Mieter als neuem Eigentümer des Hausgrundstücks, sofern er noch ihr Ver-

sicherter ist, wenn auch im Wege der freiwilligen Fortsetzung des Versicherungsverhältnisses, die Resthypothek zum Zinsfuß von jährlich $3^1/_2$—3 % auf mindestens 10 Jahre unkündbar lassen und zwar unter den in Nr. 3 aufgeführten Bedingungen. Der Schuldner muß sich jedoch verpflichten, das Darlehn mit $1^1/_2$ % bis auf die mündelsichere Werthälfte zu tilgen. Will der neue Eigentümer die Resthypothek völlig tilgen, so beträgt der Zinsfuß von dem Zeitpunkt an gerechnet, wo nur noch die mündelsichere Werthälfte geschuldet wird, jährlich 3 %, während die Resthypothek mit jährlich mindestens 2 % neben den Zinsen und zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen ist.

8. Der Eigentümer hat mit jedem Hausanwärter einen schriftlichen Mietvertrag zu schließen, welcher auch die Bedingungen enthält, unter welchen dieser Mieter Eigentümer werden kann.

Die Mietpreise sind für die Wohnungen nicht höher anzusetzen, als daß durch sie die Verzinsung für die Hypotheken, Reparaturen und Abgaben, eine entsprechende Abschreibungsquote und eine höchstens 3prozentige Verzinsung des Kapitals, das der Unternehmer in den Häusern festgelegt hat, herausgewirtschaftet wird.

Die Miete würde dann ungefähr 5—$6^1/_2$ % des Anlagekapitals betragen.

Der Eigentümer darf mit dem Mieter keinen Vertrag abschließen, der dahin geht, daß der Mieter, welcher in einem Lohnverhältnis zum Eigentümer steht, die Wohnung unter Wegfall der regelmäßigen Kündigungsfrist räumen muß, wenn er unter Einhaltung der Kündigungsfrist die Arbeit verläßt.

Die Mietverträge müssen natürlich der Landesversicherungsanstalt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Diese Darlehne würden also zum Zinsfuße von etwa $3^1/_2$ % und gegen eine Tilgungsquote von $1^1/_2$ % nebst zuwachsenden Zinsen seitens der Anstalten dargeliehen werden und in einer ursprünglichen Höhe bis $^2/_3$ des Wertes des Bauplatzes und errichteten Gebäudes festgesetzt werden.

Durch eine solche finanzielle Unterstützung der Arbeitgeber könnte an vielen Industrieorten jedenfalls der Arbeiterwohnungsbau wirksam gefördert werden. Bislang hat in dieser Richtung unter so weit gehenden Bedingungen nur die Versicherungsanstalt Hannover Versuche gemacht. Bis 60 % des Wertes gewähren auch andere Anstalten, wie z. B. Speier, Regensburg, Ansbach an einzelne Arbeitgeber Darlehen. Nennenswerte praktische Erfolge sind aber noch nicht erzielt.

Nach einer Zusammenstellung des Reichsversicherungsamtes[1]) sind von den deutschen Landesversicherungsanstalten bis Ende 1905 140 000 000 M. zum Bau von Arbeiterwohnungen bewilligt worden. Von diesen Gesamtbewilligungen entfallen, so weit es sich feststellen ließ[2]) noch nicht 3 % auf Landarbeiterwohnungen. Dabei ist ein Bedürfnis zum Bau von guten Kleinwohnungen auf dem platten Lande unzweifelhaft vorhanden und von keiner Seite bestritten worden. Da ferner die Beiträge auch von landwirtschaftlichen Arbeitern aufgebracht werden, ist es klar, daß die Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Anstalten nicht nur auf die Städte und Industriebezirke beschränkt werden darf, sondern daß auch der Bau von Wohnungen auf dem platten Lande Aufgabe der Versicherungsanstalten ist. Verschiedene Versicherungsanstalten sind dazu gern bereit; aber als ihre Bereitwilligkeit bekannt wurde, glaubte man aus dem Anerbieten keinen großen Nutzen ziehen zu können. Es wurde geltend gemacht, daß der Arbeiter auf dem Lande viel weniger danach strebe, im Erwerbshause zu wohnen, als tatsächlich mit seiner Familie leidlich wohnen und seinen Unterhalt durch Landarbeit verdienen zu können. Eine günstige Pacht sei für ihn vielleicht wünschenswerter. Der Hauptgrund und die Hauptschwierigkeit, die sich vielerorts der Förderung des Wohnungsbaues auf dem platten Lande entgegenstellen, ist — abgesehen von der Tatsache, daß die Wohnhäuser durch Verkauf schwer zu verwerten sind — die außerordentliche Billigkeit der natürlich nicht guten Landarbeiterwohnungen. Unter diesen Umständen bietet die Erbauung ländlicher besserer Arbeiterwohnhäuser, deren Wohnungen in sanitärer wie in sittlicher Hinsicht völlig einwandsfrei sein sollen und daher selbst bei einem billigen Hypothekenzinsfuß nicht annähernd so preiswert sein können als es die Mietgelasse in den alten Dorfhäusern oder gar in den ländlichen Mietskasernen sind, auf dem platten Lande wenig Aussicht auf Rentabililät.

Schon einigen Industrie-Arbeiter-Baugenossenschaften wird es schwer, eine genügende Verzinsung ihrer Häuser zu erreichen, weil sie ihre Bautätigkeit in Gegenden entfalten, in denen die Arbeiter weniger gut bezahlt werden und daher vor allem billig wohnen wollen[3]). Die Entlohnung der landwirtschaftlichen Arbeiter ist nun

1) Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes, Heft 2, 1906.

2) Siehe Vortrag des Landesrates Passarge, Königsberg auf dem I. Allgem. deutschen Wohnungskongreß über die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen durch die Landesversicherung Ostpreußen.

3) Mitteilung des Verbandsrevisors Scheidt, Hannover.

aber im allgemeinen noch eine weit geringere, so daß die Verzinsung auch des bescheidensten neuen Wohnhauses für den landwirtschaftlichen Arbeiter eine drückende Last bedeutet. Der landwirtschaftliche Arbeiter bleibt daher lieber in seiner alten, zuweilen halb verfallenen, aber billigen Wohnung, als daß er für eine neue, in jeder Beziehung einwandsfreie Wohnung, eine höhere Miete bezahlt.

Diesem Übelstande könnte nun allerdings seitens der Landesversicherungsanstalten durch eine starke Ermäßigung des Zinsfußes für die zwecks Erbauung von Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter ausgegebenen Darlehen abgeholfen werden. Die Anstalt für Sachsen-Anhalt hat ein Darlehn an den Kreis Worbis zu $2^3/_4$ % und die Anstalt Posen 410000 M. zu $2^1/_2$ % für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgeliehen. Eine derartige Maßnahme ist nicht überall empfehlenswert und erscheint in den meisten Fällen ausgeschlossen. Die Vorstände der Versicherungsanstalten sind aus wirtschaftlichen und gesetzlichen Gründen verpflichtet, das Vermögen der Anstalten wie ein guter Hausvater zu verwalten. Mit dieser Verpflichtung würde es aber unvereinbar sein, eine Berufsklasse auf Kosten des gesamten Versicherten-Bestandes einseitig besonders zu bevorzugen.

Der Umstand, daß die zum Bau von Arbeiterwohnungen seitens der deutschen Versicherungsanstalten zur Verfügung gestellten Mittel bis jetzt nur zu einem sehr geringen Bruchteile (noch nicht 3 %) den landwirtschaftlichen Arbeitern zugute gekommen sind, obwohl sie einen erheblichen Teil der Anstaltsvermögen aufgebracht haben, ist in den Bezirken der meisten Anstalten — abgesehen von den bereits angeführten allgemeinen Gründen — in manchen Fällen einfach in dem Fehlen geeigneter Organisationen zur Empfangnahme, Verwaltung und Sicherstellung der Baudarlehne begründet.

Arbeiterbaugenossenschaften, die sich als geeignete Träger der Wohnungsreform in den Städten und Industriezentren erwiesen haben, können aus den schon angegebenen Gründen auf dem platten Lande nicht in Frage kommen.

Man hat sich deshalb nach anderen Vermittlungsstellen zur Lösung der Wohnungsfrage auf dem Lande umgesehen. In dieser Beziehung ist zunächst zu erwähnen der Versuch der Versicherungsanstalt für die Provinz Ostpreußen, Arbeitgebergenossenschaften zum Bau von Arbeiterwohnhäusern zu gründen, um sich der Institution des Erbbaurechtes bedienen zu können [1]). Trotzdem es nämlich in

---

1) Passarge, Der Bau von Landarbeiterwohnungen mit Hilfe der Versicherungsanstalt Ostpreußen. Königsberg 1905.

Ostpreußen an ausreichenden Arbeiterwohnungen fehlt, waren Arbeiter nicht zu bewegen, sich Häuser selbst zu erbauen. Es blieb deshalb als gangbarer Weg in der Hauptsache nur die Gewährung von Darlehen aus dem Vermögen der Landesversicherungsanstalt an einzelne Arbeitgeber übrig. Diese war dadurch erschwert, daß nach den bestehenden Grundsätzen Darlehen an Einzelpersonen nur innerhalb der Mündelsicherheit ausgeliehen werden dürfen, und daß die Grenzen der letzteren in den weitaus meisten Fällen durch das Pfandbriefdarlehen der ostpreußischen Landschaft ausgefüllt sind. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, mit der General-Landschaftsdirektion zu verhandeln. Das Ergebnis war ein sehr günstiges.

Der 45. General-Landtag hat nämlich u. a. am 11. Februar 1904 beschlossen, daß die General-Landschaftsdirektion nach Prüfung der in jedem einzelnen Falle vorliegenden Umstände und Erfüllung der von ihr gestellten Bedingungen befugt ist, einem Erbbaurecht den Vorrang einzuräumen, wenn das Darlehn der Landesversicherungsanstalt nicht auf dem Gute selbst, sondern auf einem für eine Genossenschaft an dem Gute zu bestellenden Erbbaurecht eingetragen wird.

Für das Erbbaurecht hat namentlich Professor Gerlach in Königsberg gewirkt und u. a. auch folgendes Muster für den zwischen der Genossenschaft und dem Besitzer zu schließenden Erbbauvertrag ausgearbeitet:

Erbbauvertrag.

Zwischen der Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . (E. G. m. b. H.) und dem . . . . . zu . . . . wird nachstehender Vertrag geschlossen:

§ 1. Der . . . . . zu . . . . . bestellt an seinem Gute . . . . . eingetragen im Grundbuche von . . . . . Bd. . . . Bl. . . . zu Gunsten der Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . ein Erbbaurecht auf Grund der §§ 1012 f. des Bürgerlichen Gesetzbuches und unter den in den §§ 2 und 8 dieses Vertrages aufgeführten Bedingungen mit dem Vorrang vor sämtlichen in den Abteilungen II und III eingetragenen, nicht auf einem öffentlichen Titel beruhenden Posten.

§ 2. Das veräußerliche und vererbliche Recht der Genossenschaft, auf oder unter der Oberfläche Bauwerke zu haben (Erbbaurecht), erstreckt sich auf die in der beigehefteten Handzeichnung des Katasteramtes eingetragenen Parzellen: Gemarkung . . . . . Kartenblatt Nr. . . . Parzellen Nr. . . . von insgesamt . . . ha.

Die Genossenschaft soll auch berechtigt sein, den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil dieser Parzellen in jeder Weise, welche für die Benutzung der Bauwerke Vorteile bietet, zu benutzen, insbesondere als Zugang zu den Bauwerken, als Hofräume, Spielplätze, Bleichplätze, Hausgärten, Acker-

land, Wiese, Weide usw.; auch ist sie berechtigt, soweit ortspolizeiliche oder ortsstatutarische Bestimmungen nicht entgegenstehen, die Parzellen ganz oder teilweise einzufriedigen.

Die Genossenschaft hat auch kraft des ihr eingeräumten Erbbaurechtes das Recht, die zu den Parzellen . . . . . führenden Gutswege und den . . . . . belegenen Brunnen, sowie den zu ihm führenden Weg und Hof . . . . . zu benutzen und durch die Bewohner der aufzuführenden Bauwerke benutzen zu lassen.

§ 3. Die Genossenschaft baut binnen . . . Jahren auf der Parzelle Nr. . . . Familienhäuser nebst . . . . . Stallgebäude . . nach den anliegenden Bauplänen.

Von den durch Belege nachzuweisenden Baukosten trägt, soweit sie die Summe von insgesamt . . . . . Mark nicht übersteigen, drei Viertel die Genossenschaft, ein Viertel der Gutseigentümer, — den etwaigen Mehrbetrag der Gutseigentümer.

§ 4. Die Herstellung dieser Gebäude für die Genossenschaft als deren Eigentum einschließlich der Lieferung der Materialien übernimmt der Gutseigentümer und verpflichtet sich, den Bau bis zum . . . . . plan- und ordnungsgemäß zu beenden.

Für sämtliche Spanndienste, zu denen im besonderen auch gerechnet wird die Heranschaffung aller Materialien von . . . . . erhält er eine Pauschalvergütung von . . . . . Mark; für die Handdienste, soweit sie durch ungelernte Arbeiter ausgeführt werden können, insbesondere alle Handlangerdienste, Erdarbeiten, Holzbeschlagen und -beschwarten, Anbringen der Tür- und Fensterbeschläge, Anstreicherarbeiten, ... eine solche von . . . . . Mark
für die Anlieferung der erforderlichen Feldsteine insgesamt . . . . „
für die Anlieferung der erforderlichen Ziegelsteine nach eingelieferter Probe insgesamt . . . . „
für die Anlieferung des gelöschten Kalkes insgesamt . . . . „
für die Anlieferung des Mauer- und Unterbettungssandes insgesamt . . „
für die Anlieferung der Holzmaterialien insgesamt . . . . „

Im Übrigen werden die an die Handwerker und Lieferanten ordnungsmäßig gezahlten Preise angerechnet.

Die Verträge mit Bauhandwerkern und Lieferanten schließt der Gutseigentümer in eigenem Namen und für eigene Rechnung, so daß er und nicht die Genossenschaft daraus berechtigt und verpflichtet wird. Jedoch hat er zu allen Verträgen vor deren Abschluß die Genehmigung der Genossenschaft einzuholen und zwar zur Vermeidung einer für jeden Fall des Zuwiderhandelns zu zahlenden Vertragsstrafe von . . . Mark. Außerdem sind auf Verlangen der Genossenschaft statt der Preise aus nicht genehmigten Verträgen die niedrigeren angemessenen Preise anzurechnen.

Die Genossenschaft überwacht die Bauausführung in einer ihrem Ermessen überlassenen Form.

Wenn der Gutseigentümer den Bau nicht dem Bauplane entsprechend, oder nicht ordnungsgemäß, oder nicht mit durchweg gutem Material ausführt, oder nicht rechtzeitig beginnt oder nicht so fördert, daß die rechtzeitige Herstellung gewährleistet erscheint, so kann ihm die Genossenschaft jederzeit die Bauausführung entziehen und diese selbst übernehmen, auch ordnungswidrig von ihm hergestellte Bauteile auf seine Kosten entfernen. Bei der eigenen

Bauausführung ist die Genossenschaft nicht verpflichtet, die Hand- und Spanndienste des Gutseigentümers anzunehmen, auch ist sie, unbeschadet der Bestimmung des zweiten Satzes im § 3, hinsichtlich des Kostenaufwandes nicht beschränkt.

§ 5. Die Landesversicherungsanstalt Ostpreußen gewährt zur Herstellung der Bauwerke ein Darlehn in Höhe von drei Vierteln des Bauwertes, nämlich . . . Mark, an die Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . und an den Eigentümer des Gutes . . . . . als Gesamtschuldner (§ 421 G.B.) unter folgenden Bedingungen:

1. Das Darlehn darf zu anderen Zwecken als zum Bau von gesunden und billigen Wohnungen für Versicherte der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen nicht verwendet werden.
2. Die Bauwerke müssen genau nach dem vom Vorstande der Landesversicherungsanstalt genehmigten Bauplane aufgeführt werden. Zu Abweichungen von dem genehmigten Bauplane muß rechtzeitig vorher die Genehmigung des Vorstandes der Landesversicherungsanstalt eingeholt werden.
3. Etwaige Mietspreise für Arbeiterwohnungen dürfen nicht höher angesetzt werden, als für eine unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Zweckes des Unternehmens angemessene Verzinsung und Tilgung des Baukapitals und für Instandhaltung der Grundstücke geboten erscheint.
4. Die Genossenschaft und der jeweilige Gutseigentümer sind der Landesversicherungsanstalt gegenüber verpflichtet, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem Zustande zu erhalten und auf Verlangen des Vorstandes der Landesversicherungsanstalt die notwendigen Ausbesserungen und Erneuerungen, desgleichen die aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen etwa erforderlich erscheinenden Einrichtungen binnen der gesetzten Frist auszuführen.
5. Die beliehenen Arbeiterwohnhäuser dürfen ohne Zustimmung der Landesversicherungsanstalt nicht zu anderen Zwecken benutzt werden.

   Bauliche Veränderungen, welche den Charakter der Gebäude beeinflussen, bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung der Landesversicherungsanstalt.

   Werden nach einem Brande die Gebäude neu hergestellt, so haben die Genossenschaft und der Gutseigentümer eine neue Vereinbarung mit der Landesversicherungsanstalt herbeizuführen.
6. Die Genossenschaft und der Gutseigentümer sind verpflichtet, die Baulichkeiten auf dem beliehenen Erbbaurecht dauernd ihrem vollen Werte nach — soweit zulässig, schon während der Bauzeit — bei einer Feuerversicherungsgesellschaft versichert zu halten, deren Auswahl der Genehmigung der Landesversicherungsanstalt bedarf. Daß die Prämienzahlung rechtzeitig erfolgt ist, ist regelmäßig spätestens innerhalb zwei Wochen nach dem Fälligkeitstermin der Prämien ohne Aufforderung der Landesversicherungsanstalt nachzuweisen. Die Darlehnsnehmer sind verpflichtet, der Landesversicherungsanstalt einen Hypothekenversicherungschein der betreffenden Feuerversicherungsgesellschaft einzureichen, oder, wenn es sich um die Landschaftliche

oder Ostpreußische Feuer-Sozietät handelt, die Eintragung des Hypothekenrechtes in das Lagerbuch derselben nachzuweisen.

7. Die Darlehnsempfänger sind verpflichtet, der Landesversicherungsanstalt jede für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen und die Besichtigung der Baulichkeiten und Grundstücke zu angemessener Tageszeit zu gestatten. Die darlehnsnehmende Genossenschaft ist ferner gehalten, der Landesversicherungsanstalt die jährlichen Geschäftsberichte, Jahresrechnungen (Gewinn- und Verlustrechnungen) und Bilanzen, sowie die Protokolle über die Hauptversammlungen und Revisionen (vgl. S. 53 des Genossenschaftgesetzes) unaufgefordert einzusenden und die jederzeitige Einsichtnahme der Bücher, Akten, Verhandlungen, Rechnungen usw. zu gestatten.
8. Die Genossenschaft hat der Landesversicherungsanstalt das Recht einzuräumen, zu den Sitzungen ihres Vorstandes und Aufsichtsrates, sowie zu ihrer Hauptversammlung (Generalversammlung) Vertreter zu entsenden, welche auf Verlangen jederzeit gehört werden müssen.
9. Der Bauwert wird, soweit nicht eine einwandsfreie Schätzung von seiten eines öffentlichen Baubeamten vorgelegt wird, auf Kosten der Darlehnsnehmer durch Sachverständige, welche von der Landesversicherungsanstalt bestimmt werden, festgestellt.
10. Das Darlehn wird grundsätzlich erst nach Fertigstellung und Abschätzung der Gebäude gezahlt, jedoch wird die Landesversicherungsanstalt unter Umständen auch Teilzahlungen je nach dem Fortschreiten des Baues eintreten lassen.
11. Das Darlehn ist mit 5 % in halbjährlichen Nachtragsraten, welche am 30. Juni und 31. Dezember an die Kasse der Landesversicherungsanstalt zu Königsberg i. Pr. kostenfrei einzuzahlen sind, zu verzinsen und zu tilgen, derart, daß von dem bis zu zwei Dritteln des Bauwertes gewährten Darlehn 3 % und von dem diese Grenze überschreitenden Teil des Darlehns 3½ % Zinsen gerechnet werden. Die Tilgung beginnt mit dem der Entnahme des ganzen Darlehns folgenden 1. Januar. Bis dahin sind Teilzinsen zu zahlen. Die Darlehnsnehmer dürfen nach dreimonatiger vorheriger Ankündigung an den vorgenannten Zinsterminen außerordentliche Kapitalabtragungen vornehmen und dadurch die Tilgungsperiode abkürzen; die Größe solcher außerordentlichen Kapitalabtragungen muß so bemessen werden, daß sich die Tilgung durch sie um volle halbe Jahre verschiebt.
12. Wird eine der zu 1—11 genannten Bedingungen, namentlich auch hinsichtlich der Verzinsung und Tilgung, nicht erfüllt, so kann das Darlehn mit dreimonatiger Kündigung zurückgefordert werden. Dasselbe gilt für den Fall, daß das beliehene Erbbaurecht nebst den darauf befindlichen Gebäuden ohne vorherige Zustimmung der Landesversicherungsanstalt veräußert wird.
13. Alle mit der Darlehnsgewährung, Verzinsung, Tilgung und Rückzahlung verbundenen Kosten tragen die Darlehnsempfänger.
14. Der Genossenschaft gegenüber ist der Gutseigentümer allein zu allen Zahlungen an die Landesversicherungsanstalt, zur Verzinsung und Tilgung dieses Darlehns und zur Kostenzahlung verpflichtet. Er hat die Zahlung durch Vermittelung der Genossenschaft in der Art

zu leisten, daß die Beträge jedesmal spätestens einen Monat vor Verfall an die von der Genossenschaft zu bezeichnende Stelle porto- und bestellgeldfrei abzuführen sind. Tut er dies nicht pünktlich, d. h. spätestens am siebenten Tage nach dem hier festgesetzten Termine, so kann die Genossenschaft verlangen, daß er den ganzen Rest des Darlehns sofort an die Landesversicherungsanstalt zahlt. Der Gutseigentümer unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, daß sowohl die Landesversicherungsanstalt wie auch die Genossenschaft, jede selbständig — diese behufs Erwirkung der Zahlung an die Landesversicherungsanstalt oder, falls sie Beträge verauslagt hat, an die Genossenschaft selbst — die Zwangsvollstreckung sowohl wegen der in Ziffer 11 festgesetzten halbjährlichen Zahlungen wie auch wegen des ganzen Restdarlehns, sobald dieses fällig ist, in das gesamte Vermögen des Schuldners und insbesondere in das Gut . . . . . betreiben kann und zwar derart, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Gutes zulässig sein soll. Der Landesversicherungsanstalt wie auch der Genossenschaft ist auf ihren einseitigen Antrag je eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde seitens der dafür zuständigen Amtsstelle zu erteilen, ohne daß es der Zustimmung des Schuldners, bezw. des Gutseigentümers oder des Nachweises der Fälligkeit bedarf.

Für dieses Darlehn mit Zinsen und Tilgungsbeträgen wird im Grundbuche des Gutes . . . . . zur bereitesten Stelle und im Grundbuch des Erbbaurechts an dem Gute . . . . . zur ersten Stelle eine Gesamthypothek eingetragen. Der nicht getilgte Teil des Kapitals geht dem getilgten Teil im hypothekarischen Range vor.

§ 6. Zur Empfangsnahme der Darlehnsvaluta von der Landesversicherungsanstalt ist ausschließlich die Genossenschaft berechtigt, welche daraus ihren Baukostenanteil (§ 3) deckt und die dem Gutseigentümer zustehenden Vergütungen nach vollständiger Fertigstellung und Abnahme des Baues zahlt. Vor dieser Abnahme und vor Auszahlung der Darlehnsvaluta an die Genossenschaft ist diese dem Gutseigentümer zu keiner Zahlung verpflichtet; doch wird sie auch schon während des Baues nach ihrem Ermessen Abschlagszahlungen nach dem Fortschreiten des Baues leisten, soweit ihr nicht die Einbehaltung zur Sicherung der rechtzeitigen und ordnungsmäßigen Bauausführung zweckmäßig erscheint, und falls sie von der Landesversicherungsanstalt Abschlagszahlungen auf das Darlehn erhält.

Die Kosten der von der Landesversicherungsanstalt verlangten Nachweisungen über den Wert des Bauwerkes trägt der Gutseigentümer ohne Anrechnung auf die Baukosten.

§ 7. I. Die Genossenschaft räumt dem jeweiligen Eigentümer des Gutes . . . . . das als Grunddienstbarkeit im Grundbuche des Erbbaurechts einzutragende Recht ein, die von ihr auf den Parzellen . . . errichteten Gebäude zur Unterbringung von Arbeitern und Arbeiterfamilien, sowie die unbebauten Flächen zu benutzen.

II. Der Gutseigentümer ist der Genossenschaft gegenüber verpflichtet:

1. die ihm nach den §§ 3, 4 und 6 dieses Vertrages obliegenden Leistungen zu erfüllen;
2. die im § 5 festgesetzten Verpflichtungen gegenüber der Landesversicherungsanstalt und der Genossenschaft auf seine Kosten zu er-

füllen; in dem Falle, daß das Darlehn der Landesversicherungsanstalt mittelst eines von einem anderen Gläubiger der Genossenschaft und dem Gutseigentümer als Gesamtschuldnern gewährten Darlehns getilgt werden sollte, finden die in Ziffer 14 des § 5 festgesetzten Verpflichtungen sinngemäße Anwendung auf das neue Darlehn;

3. die Gebäude in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten und in dieser Hinsicht den Anweisungen der Genossenschaft unbedingt und ungesäumt Folge zu leisten; auch zu dulden, daß die Genossenschaft nach ihrem Ermessen die bauliche Instandhaltung auf seine Kosten durchführt, und daß sowohl die Landesversicherungsanstalt wie auch die Genossenschaft die Parzellen und Baulichkeiten zu angemessener Tageszeit durch Beauftragte besichtigen lassen;
4. sämtliche Abgaben und Lasten für die Parzellen . . . . . . für die darauf errichteten Bauwerke und das Erbbaurecht und sämtliche hierauf bezügliche polizeiliche und sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu tragen, desgleichen die Kosten der Feuerversicherung und der Haftpflichtversicherung; und diese Beträge spätestens je 14 Tage vor dem Fälligkeitstermin an die von der Genossenschaft bezeichnete Stelle porto- und bestellgeldfrei abzuführen;
5. bei Abschluß dieses Vertrages für jede zu erbauende Wohnung einmalig fünf Mark, zusammen also . . . . . Mark, und seit Abschluß des Vertrages in jedem Kalenderjahre — zuerst beim Vertragsabschluß und am 2. Januar jedes folgenden Jahres — einen Verwaltungskostenbeitrag von 2,50 M. für jede Wohnung, im ganzen also . . . . . Mark an die Genossenschaft zu zahlen;
6. der Genossenschaft als Mitglied beizutreten und so viele Geschäftsanteile zu erwerben, als die Genossenschaft für sein Gut Wohnungen errichtet hat, also . . . Geschäftsanteile, und zwar zur Vermeidung einer Strafe von . . . . . Mark (d. i. für jede Wohnung 200 M.), welche an die Genossenschaft zu zahlen ist, falls er dieser nicht binnen 14 Tagen nach Abschluß dieses Vertrages beitritt und die bezeichnete Anzahl von Geschäftsanteilen erwirbt, oder wenn er, solange er Eigentümer des Gutes ist, seinen Austritt aus der Genossenschaft erklärt, oder aus derselben wegen seines Verhaltens satzungsgemäß ausgeschlossen wird, oder sobald nicht, wofür er einzustehen hat, bei einer Veräußerung des Gutes der neue Erwerber binnen 14 Tagen in sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages sowie in die Genossenschaft eintritt und obige Zahl der Geschäftsanteile übernimmt.

III. Für die auf Grund der vorstehenden Bedingungen zu II der Genossenschaft etwa erwachsenden Ansprüche bestellt der Gutseigentümer der Genossenschaft eine Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrage von . . . . . Mark an dem Gute.

IV. Werden die nach II dieses Paragraphen dem Gutseigentümer obliegenden Verpflichtungen nicht sämtlich erfüllt, so ist die Genossenschaft nach vergeblicher schriftlicher Mahnung berechtigt — unbeschadet ihrer Ansprüche und Vollstreckungsbefugnisse — die zu I dieses Paragraphen eingeräumten Nutzungen dem jeweiligen Gutseigentümer sofort ohne Kündigung zu entziehen und die ihr in den §§ 1 und 2 dieses Vertrages eingeräumten Rechte ander-

weit nach ihrem Ermessen auszuüben. Dasselbe gilt, wenn die nach § 5 und § 7 III erfolgten Eintragungen im Grundbuche des Gutes . . . . . gelöscht werden. Die Grunddienstbarkeit selbst erlischt und wird gelöscht, sobald seit der Entziehung der Nutzung drei Jahre verflossen sind, ohne daß die Aufnahme der laufenden, die Erfüllung der rückständigen Leistungen und die Zahlung der verwirkten Vertragstrafen seitens des Gutseigentümers bzw. die Wiedereintragung der Hypothek aus § 5 und der Sicherungshypothek aus § 7 III mit dem alten Range erfolgt ist. Andernfalls wird nach Erfüllung aller dieser Voraussetzungen innerhalb genannter Frist und nach Ablauf der inzwischen seitens der Genossenschaft etwa anderweit abgeschlossenen Verträge das Nutzungsrecht dem Gutseigentümer wieder eingeräumt. Die Befugnis der Genossenschaft aus diesem Absatz, insbesondere auch das Recht auf Löschung, sollen bei der Grunddienstbarkeit im Grundbuche für die Genossenschaft vorgemerkt werden.

Im Falle der Entziehung der Nutzung oder des Erlöschens der Grunddienstbarkeit auf Grund des voranstehenden Absatzes bleiben die Ansprüche der Genossenschaft unberührt, wogegen der Gutseigentümer seinerseits irgendwelche Ansprüche gegen die Genossenschaft hinsichtlich seiner bisherigen Leistungen nicht herleiten kann.

§ 8. Das Erbbaurecht der Genossenschaft erlischt, sobald das von der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen gewährte Darlehn oder das dieses ersetzende anderweitig beschaffte Darlehn (§ 7, II, 2) durch Zahlungen des Gutseigentümers in vertragsmäßiger Weise verzinst und getilgt ist, und wenn alle übrigen Verpflichtungen des Gutseigentümers der Genossenschaft gegenüber erfüllt sind.

Sobald hiernach das Erbbaurecht erlischt, gehen sämtliche auf den Parzellen . . . . . vorhandenen Baulichkeiten und Anlagen ohne weitere Vergütung in das Eigentum des derzeitigen Gutseigentümers über. Bei Löschung des Erbbaurechts sind auch alle übrigen auf Grund dieses Vertrages erfolgten Eintragungen zu löschen. Die Genossenschaft hat auf Kosten des Gutseigentümers die Löschungsbewilligungen zu erklären, bzw. zu beschaffen.

Sobald nach § 7 IV die an dem Erbbaurecht für den jeweiligen Gutseigentümer bestellte Grunddienstbarkeit wegen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Gutseigentümers erlischt, entfällt auch der Anspruch des Gutseigentümers darauf, daß das Erbbaurecht jemals erlösche, ohne daß aus den bisherigen Leistungen des Gutseigentümers irgend ein Anspruch gegen die Genossenschaft hergeleitet werden kann. Alsdann ist der Gutseigentümer verpflichtet, die Löschung der im letzten Absatz des § 8 erwähnten Vormerkung zu bewilligen, alles unbeschadet seiner sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrage.

Der bedingte Anspruch des Gutseigentümers auf Löschung des Erbbaurechtes ist im Grundbuch des Erbbaurechts vorzumerken. Dieser Anspruch soll den jeweils getilgten Teilen der Hypothek aus § 5 im Range vorgehen.

§ 9. Die Gerichtskosten, Stempel und Abgaben, welche durch diesen Vertrag und seine Ausführung entstehen, tragen den Berechtigten gegenüber die Genossenschaft und der Gutseigentümer je zur Hälfte, alle sonstigen Kosten der Gutseigentümer allein.

Im Verhältnis zwischen den Vertragschließenden hat der Gutseigentümer der Genossenschaft, soweit diese nicht Kosten-, Stempel- und Abgabenfreiheit genießt, ihren Anteil zu erstatten.

§ 10. Die mit dem . . . . . in Gütergemeinschaft lebende Ehefrau desselben . . . . . geb. . . . . . tritt diesem Vertrage in allen Punkten bei.

§ 11. Der . . . . . sowie seine Ehefrau . . . . . geb. . . . . . und die Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . bewilligen und beantragen,

A. einzutragen:
   1. in dem Grundbuche des Gutes . . . . . für die Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . ein Erbbaurecht nach den Bestimmungen der §§ 1 und 2 dieses Vertrages mit dem Vorrange vor sämtlichen in den Abteilungen II und III eingetragenen Belastungen, soweit diese nicht öffentlich-rechtlicher Natur sind; die Einwilligungen der Berechtigten liegen bei;
   2. in dem für das Erbbaurecht anzulegenden besonderen Grundbuchblatt die genannte Genossenschaft als Erbbauberechtigte;
   3. im Grundbuche des Gutes . . . . . sowie des Erbbaurechts zu 1 für die Landesversicherungsanstalt Ostpreußen eine Gesamthypotkek für deren Darlehn von . . . Mark nach Maßgabe des § 5 dieses Vertrages, insbesondere auch mit der Vollstreckungsklausel zugunsten der Landesversicherungsanstalt und der Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . nach Ziffer 14 daselbst mit den am Schlusse des § 5 und des § 8 enthaltenen Bestimmung über die Rangordnung der jeweilig getilgten Beträge;
   4. im Grundbuche des Gutes . . . . . für die Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . . . die Sicherungshypothek gemäß § 7 III dieses Vertrages;
   5. im Grundbuche des Erbbaurechts zu 1 für den jeweiligen Eigentümer des Gutes . . . . . die Grunddienstbarkeit gemäß § 7 I und zwar derart, daß die Hypothek zu 3 den Eintragungen zu A 4 und 5 der Vormerkung zu B 1 im Range vorgeht;

B. vorzumerken:
   1. im Grundbuche des Gutes . . . . . und des Erbbaurechtes zu A 1 das bedingte Recht des jeweiligen Gutseigentümers auf Löschung des Erbbaurechtes und Übereignung der Bauwerke und Anlagen gemäß § 8 mit den dort enthaltenen Bestimmungen über das Rangverhältnis gegenüber den jeweils getilgten Beträgen der Hypothek zu A 3;
   2. im Grundbuche des Erbbaurechts zu A 1 bei der Grunddienstbarkeit zu A 5 für den Erbbauberechtigten das bedingte Recht auf Entziehung der Nutzung und auf Löschung gemäß § 7 IV;

C. die über die Hypothek zu A 3 zu bildenden Hypothekenbriefe der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen auszuhändigen;

D. die Kosten zur Hälfte vom Gutseigentümer und zur Hälfte von der Genossenschaft zu erfordern, jedoch von dieser mit Berücksichtigung ihres Rechtes auf Kosten- und Stempelfreiheit.

Von diesem Vertrage ist bisher in einem einzigen Falle Gebrauch gemacht, in welchem aber die Landschaft nicht beteiligt war. Den Landwirten ist es nämlich nicht verständlich zu machen, weshalb sie an ihrem eigenen Grund und Boden zunächst einer Genossenschaft

ein dingliches Recht einräumen und von dieser für ein von ihnen selbst zu erbauendes Gebäude erst ein Nutzungsrecht erwerben sollen. Die Schwierigkeit und Kostspieligkeit der zur Bestellung und Beleihung eines Erbbaurechtes notwendigen Grundbuchoperationen (gerichtlicher Vertrag, Eintragung des Erbbaurechtes auf dem Hauptgute und auf einem besonderen Grundbuchblatte Eintragung der Hypothek auf dem Erbbaurechte und nötigenfalls noch eine Sicherungshypothek auf dem Hauptgute) sind desgleichen Hindernisse einer solchen Art von Darlehnsbewilligungen, daß praktische Erfolge bislang nicht erzielt sind und auch kaum erreicht werden dürften.

Dagegen hat das Vorgehen mehrerer Landesversicherungsanstalten, die Kreiskommunalverbände als Vermittler einzuschalten, wenigstens in einzelnen Fällen zu bescheidenen Erfolgen geführt.

Die Bedingungen, unter welchen Kommunalverbände Darlehen aus den Mitteln der Landesversicherungsanstalten zum gemeinnützigen Wohnungsbau erlangen können, sind dieselben, wie die auf Seite 16 angeführten Bestimmungen, die sich auf die Darlehnsgewährung an Gemeinden beziehen.

Unter den Kreiskommunalverbänden ist der Kreis Merzig am hervorragendsten tätig gewesen in der Errichtung kleiner Häuser. Bis Ende 1902 sind 79 Häuser für Kleinbauern sowie landwirtschaftliche und industrielle Arbeiter im Werte von 360000 M. neu errichtet bezw. umgebaut. Die von dem Kreise festgesetzten Bestimmungen lauten:

> Der Kreis Merzig unternimmt die Herstellung gesunder sowie den Umbau ungesunder Wohnungen und Wirtschaftsgebäude für die kleinbäuerliche Bevölkerung und für Arbeiter, für letztere insoweit, als die Arbeitgeber nicht selbst für die Arbeiter sich dieser Aufgabe unterziehen. Die Bauantragsteller müssen den Besitz einer hypothekenfreien Baustelle nachweisen.
>
> Die eingehenden Anträge auf Neu- und Umbauten von solchen Wohnungen unterliegen der Genehmigung des Kreisausschusses unter Vorlage eines Kostenanschlages. Sobald ein bezügliches Gesuch genehmigt ist, wird, da der Kreis bis zur Auszahlung der Häuser auf dieselben die erste Hypothek nimmt, ein notarieller Akt aufgenommen, worin die Bewerber sich zur Rückzahlung der vom Kreise vorgelegten Baukosten verpflichten müssen. Die Bauleitung wird dem Kreisbaumeister übertragen.
>
> Das zu den Bauten nötige Geld wird von der Kreissparkasse zu $3\frac{1}{2}$ % Zinsen vorgelegt. Dieselben Zinsen werden seitens des Kreises demjenigen angerechnet, für den gebaut wird. Der Betrag,

welcher die Zinsen übersteigt, soll zur Kapitaltilgung verwandt werden. Invalidenversicherungspflichtige Personen erhalten die Beträge zu 3,25 % Zinsen.

Die nötigen Kapitalien werden dem Kreise Merzig seitens der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz dargeliehen, und zwar zu 3 %. Einen ähnlichen Versuch will auch der Kreis Johannisburg in Ostpreußen unternehmen und hat aufgestellt folgende

Grundsätze

für den Bau und die Verbesserung von Arbeiterwohnungen im Kreise Johannisburg.

§ 1. Der Kreis Johannisburg tritt auf Grund des Kreistagsbeschlusses vom 28. April 1904 mit der Landesversicherungsanstalt der Provinz Ostpreußen in laufende Geschäftsverbindung zum Zwecke der Vermittelung und Sicherheitsleistung von Dahrlehen zum Bau und zur Verbesserung von Arbeiterwohnungen im Kreise Johannisburg.

§ 2. Die Verwaltung dieses Unternehmens wird von dem Kreisausschuß geführt.

In dringenden Fällen ist der Vorsitzende des Kreisausschusses oder dessen gesetzlicher Stellvertreter befugt, auch ohne vorherigen Beschluß des Kreisausschusses Verfügungen zu erlassen sowie etwaige Anordnungen zu treffen, indes muß die Genehmigung hierzu nachträglich eingeholt werden.

§ 3. Der Kreisausschuß vertritt den Kreis bei allen gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäften, auch bei solchen, zu denen die Gesetze eine Spezialvollmacht verlangen.

Der Kreisausschuß hat die Befugnis, nicht nur für einzelne Fälle sich Personen zu substituieren, sondern auch gewisse häufig wiederkehrende Rechtshandlungen ein- für aliemal dem Vorsitzenden oder einer anderen Person zu übertragen.

§ 4. Die Kassengeschäfte werden von der Kreissparkasse des Kreises Johannisburg nach näherer Anweisung des Kreisausschusses geführt.

§ 5. Die zur Gewährung der im § 1 näher aufgeführten Baudarlehen erforderlichen Geldmittel werden seitens des Kreises Johannisburg von der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen in Königsberg gegen Schuldurkunde aufgenommen.

Der Zinsfuß beträgt 3 %, der Tilgungssatz 1 %.

Die Summe der Zins- nnd Tilgungsbeträge ist bis zur völligen Abtragung der Schuld in jedem Jahre gleich hoch. Soweit diese

Summe nicht zur Verzinsung des jeweilig noch vorhandenen Schuldbetrages erforderlich ist, dient sie zur Tilgung.

§ 6. Zinsen und Tilgungsbetrag sind halbjährlich bis zum 30. Juni und 31. Dezember jedes Jahres an die Kasse der Landesversicherungsanstalt zu Königsberg kostenfrei abzuzahlen.

Die Tilgung beginnt mit dem der Entnahme des Darlehns folgenden 1. Januar, bis dahin sind Teilzinsen zu zahlen.

§ 7. Die Verleihung der von der Landesversicherungsanstalt aufgenommenen Darlehen darf, unbeschadet der unbedingten Sicherstellung des Baudarlehns, nur dann stattfinden, wenn der Kreisausschuß nach sorgfältiger Prüfung sich von der Erreichbarkeit der im § 1 gedachten Zwecke überzeugt hat.

Bezüglich der Zahl, Beschaffenheit und Benutzung der Räume, sowie der Anforderungen, welche im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner zu stellen sind, insbesondere auch darüber, ob diesem Umstande genügend Rechnung getragen ist, beschließt der Kreisausschuß im Einvernehmen mit der Landesversicherungsanstalt nach den eingerichteten Unterlagen (§ 11 des Statuts) eventuell nach stattgehabten ergänzenden Ermittelungen.

Die Gebäude müssen gegen Feuersgefahr entsprechend versichert und im ordnungsmäßigen Zustande erhalten werden.

Wohnhäuser, welche zur Schaffung von billigen und gesunden Wohnungen für Arbeiter errichtet und zur Förderung dieses Zweckes beliehen sind, dürfen ohne Genehmigung des Kreisausschusses weder zu anderen Zwecken benutzt, noch an denselben baulichen Veränderungen, welche den Charakter des Gebäudes beeinflussen, vorgenommen werden.

Kleine Grundstücke, welche nur aus Arbeiterwohnungen mit Ländereien von geringem Umfange bestehen, dürfen ohne Zustimmung des Kreisausschusses nicht veräußert werden.

Diese Einschränkung ist bei der Darlehnsbewilligung auszusprechen.

Alle Darlehnsnehmer sind verpflichtet, die Besichtigung der Baulichkeiten, Grundstücke und sonstigen Anlagen durch den Kreisausschuß oder einen von letzterem beauftragten Beamten sowie durch einen Vertreter der Landesversicherungsanstalt jederzeit zu gestatten.

§ 8. Die Baudarlehen können nur unter der Voraussetzung, daß die in § 9 dieses Statuts aufgestellten Bedingungen hinsichtlich der Sicherheitsleistung erfüllt werden, seitens des Kreisausschusses gewährt werden:

bis höchstens 75 — fünf und siebenzig — Prozent des Bauwertes.

Diese Darlehen sind vom Tage der Zahlung ab mit $3\,{}^1/_4$ — drei ein viertel — vom Hundert zu verzinsen und mit 1 — eins — vom Hundert zu amortisieren. Die Zinsen und Amortisationsraten sind in halbjährlichen Raten nachträglich am 1. Juni und 1. Dezember jedes Jahres an die Kreissparkasse zu entrichten.

Der Bau- und Landwert kann, sofern der Kreisausschuß dies für nötig hält, auf Kosten des Antragstellers durch den Kreisausschuß oder einen von letzterem beauftragten Sachverständigen festgestellt werden.

§ 9. Die Sicherheit für die in Rede stehenden Darlehen ist durch hypothekarische Verpfändung von ländlichen und städtischen Grundstücken zu leisten, und zwar:

entweder durch eine in Abteilung zwei des Grundbuches einzutragende Rente oder durch Bestellung einer den §§ 5 u. 6 dieser Grundsätze entsprechenden Amortisationshypothek in Abteilung III des Grundbuches.

Die Sicherheit kann angenommen werden:

a) bei landschaftlich beliehenen Grundstücken bis zu $^5/_6$ der landschaftlichen Taxe,

b) bei anderen, nicht landschaftlich beliehenen Grundstücken innerhalb der ersten $^2/_3$ des durch Sachverständige des Kreisausschusses festgestellten Wertes des lebenden und toten Inventars.

Dem Baudarlehn muß in der Regel das Vorzugsrecht vor den bereits eingetragenen Lasten und Hypotheken eingeräumt werden, indes kann hiervon abgesehen werden, wenn das Grundstück trotz der Vorhypotheken nach dem Ermessen des Kreisausschusses noch genügende Sicherheit bietet.

§ 10. Werden von den Darlehnsnehmern die von ihnen übernommenen Verpflichtungen nicht pünktlich erfüllt, oder tritt eine erhebliche Verschlechterung des Grundstücks ein, so kann das Darlehn ohne Kündigung zurückgefordert werden.

§ 11. Mit dem Antrage auf Gewährung eines Baudarlehns müssen zur Begründung desselben eingereicht werden:

a) der Kostenanschlag nebst Bauzeichnungen,

b) der Bauplan,

c) der Kaufvertrag über den Erwerb des Grund und Bodens,

d) eine Abschrift vom Grundbuchblatt,

e) ein Auszug aus der Grund- und Gebäudesteuerrolle,
f) das Feuerversicherungskataster.

Nach erfolgter Genehmigung des Bauprojektes ist die Eintragung des bewilligten Darlehns zu bewirken.

Alle mit der Darlehnsgewährung, Verzinsung, Tilgung und Rückzahlung verbundenen Kosten trägt der Schuldner.

Die Regulierung wird durch den Kreisausschuß geleitet.

§ 12. Die Darlehen werden regelmäßig erst nach Fertigstellung der Gebäude gezahlt, indes können auf Beschluß des Kreisausschusses auch schon vorher Teilzahlungen je nach dem Fortschreiten des Baues vorschußweise geleistet werden, wenn das Darlehn bereits hypothekarisch sichergestellt ist.

§ 13. Die Verträge mit Bauhandwerkern und Lieferanten schließt der Bauende im eigenen Namen und für eigene Rechnung ab, so daß er daraus berechtigt und verpflichtet wird; jedoch kann der Kreisausschuß bei der Darlehnsbewilligung die Bedingung aussprechen, daß zu allen Verträgen vor deren Abschluß seine Genehmigung einzuholen ist, und zwar zur Vermeidung einer für jeden Fall des Zuwiderhandelns zu zahlenden Vertragsstrafe von 20 M.

Mit der Bauausführung darf erst nach Erlangung des polizeilichen Baukonsenses begonnen werden.

§ 14. Der Kreisausschuß überwacht die Bauausführung in einer seinem Ermessen überlassenen Form.

Wenn der Bauende den Bau nicht dem Bauplane entsprechend oder nicht ordnungsgemäß, oder nicht mit durchweg gutem Material ausführt, oder nicht rechtzeitig beginnt, oder nicht so fördert, daß die rechtzeitige Herstellung gewährleistet erscheint, so kann der Kreisausschuß jederzeit die Darlehnsbewilligung zurückziehen oder die Bauausführung ihm entziehen und diese selbst übernehmen, auch ordnungswidrig von ihm hergestellte Bauteile auf seine Kosten entfernen.

§ 15. Der Kreisausschuß kann, falls ein Bedürfnis vorhanden ist, Arbeiterwohnhäuser für Rechnung des Kreises aufbauen und diese sodann im fertigen Zustande an Arbeiter unter den in den vorstehenden Grundsätzen angegebenen Bedingungen entweder zum Eigentum abtreten, oder auch die einzelnen Wohngelegenheiten vermieten.

§ 16. Die Mietspreise für Arbeiterwohnungen dürfen von den Besitzern der Arbeiterwohnhäuser nicht höher angesetzt werden, als für eine unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Zweckes

des Unternehmens angemessene Verzinsung und Tilgung des Bau- und Landkapitals und für Instandhaltung der Grundstücke geboten erscheint.

§ 17. Die nach Bestreitung der Ausgaben an Zinsen, Amortisation und Verwaltungskosten verbleibenden Überschüsse bilden einen Reservefonds behufs Deckung etwaiger Ausfälle und sind bei der Kreissparkasse zinsbar anzulegen.

§ 18. Vorliegende Grundsätze, welche durch Beschluß des Kreistages abgeändert werden können, treten nach erfolgter Bestätigung sogleich in Kraft.

Wenn das Vorgehen der Kreiskommunalverbände in dieser Richtung bislang so vereinzelt geblieben ist, so ist ein Grund dafür die Scheu der Kommunalverbände vor der umständlichen Verwaltung derartiger Anlagen, sodann aber auch die Befürchtung, der Kreiskommunalverband könne materiellen Schaden erleiden, wenn er als Verkäufer bezw. Vermieter dem einzelnen Arbeiter oder Arbeitgeber gegenübertritt. Die Kreiskommunalverbände würden aber sicher den Landesversicherungsanstalten willkommene Vermittler sein, weil die Forderungen an sie mündelsicher sind. Die Versicherungsanstalt ist in dieser Hinsicht befreit von der Verpflichtung, die Erlaubnis des Reichsversicherungsamtes oder der Landeszentralbehörde einzuholen (§ 164 I. V. G.). Einen gleichen Vorteil bieten den Invalidenversicherungsanstalten nun aber auch die obrigkeitlich bestätigten Sparkassen. Und gerade die Sparkassen sind in den Landbezirken recht geeignet, Kapitalien zu vermitteln, weil der Verwalter der Sparkasse nicht nur durch die genaue Kenntnis der Verhältnisse sich auszeichnet, sondern auch die Spareinleger, aus welchen sich die Erwerber von guten Wohnungen rekrutieren, mehr als andere Personen Verständnis haben, die Mittel der Landesversicherungsanstalten der ländlichen Bevölkerung dienstbar zu machen. Die Direktoren der Sparkassen wurden denn auch durch ministerielle Verfügung vom 30. März 1897 darauf hingewiesen, daß es Ehrensache der Sparkassen sei, sich der für das Wohl der minder begüterten Bevölkerung wichtigen Wohnungsfrage nicht zu entziehen, weil die Lösung der Frage ihrer unabweisbaren Mittätigkeit harre. Bei den Kreiskommunalverbänden als für ihre Eingesessenen am meisten interessierte Verbände in der Wohnungsfrage muß natürlich auf eine unentgeltliche Mitarbeit gerechnet werden. Ein gleiches Ansinnen an die Sparkassen zu stellen, wäre unbillig. Die Versicherungsanstalten müssen deshalb eine gewisse Spannung möglich machen zwischen dem Zinsfuß, den

sie von den Sparkassen verlangen und dem Zinsfuß, den die Kassen von den Wohnungsbauenden bekommen.

Im übrigen würden die Versicherungsanstalten etwa folgende Grundsätze aufzustellen haben.

1. Das Geld darf von den Sparkassen nur an Versicherte ausgeliehen werden und darf nur zur Erbauung gesunder und billiger Wohnungen dienen. In der Regel sollen nur Ein- und Zweifamilienhäuser beliehen werden. Der Wert eines Hauses einschließlich des Grund und Bodens darf bei Einfamilienhäusern den Betrag von 6000 M., bei Zweifamilienhäusern den von 10000 M. nicht überschreiten.

Zur Abstoßung anderer z. B. höher verzinslicher Hypotheken darf das Darlehn nicht dienen.

2. Von den in seinem Hause befindlichen Wohnungen muß der darlehnsnehmende Versicherte eine Wohnung selbst bewohnen. Ist das Darlehn einem Arbeitgeber gewährt, so darf das Haus nur zur Wohnung für Arbeiter des eigenen landwirtschaftlichen Betriebes dienen. Die Mietpreise müssen so bemessen sein, daß unter billiger Berücksichtigung der vom Eigentümer alljährlich für Instandhaltung, Steuern usw. zu bestreitenden Ausgaben den Mietern der Genuß einer gleichmäßig wohlfeilen Wohnung gewährleistet wird, namentlich soll der Eigentümer sich nicht durch Vermietung zu Ungunsten der Mieter einen unverhältnismäßigen Vorteil verschaffen.

3. Die Einlagen werden der Versicherungsanstalt mit 3,25 % verzinst und die Zinsen halbjährlich nachträglich gezahlt.

Jede Einlage ist seitens der Versicherungsanstalt für die nächsten zehn Jahre von dem in dem Sparkassenbuch bezeugten Einlagetermin an gerechnet unkündbar, falls die Zinsen und Abträge rechtzeitig gezahlt werden.

Die Einlage muß von der Sparkasse im Wege regelmäßiger Tilgung mit mindestens 1 $^1/_2$ % zuzüglich der ersparten Zinsen getilgt werden, daneben steht der Sparkasse die Rückzahlung der Einlage nach vorhergehender halbjähriger Kündigung jederzeit frei.

4. Am Schlusse eines jeden Geschäftsjahres hat die Sparkasse der Versicherungsanstalt eine Nachweisung einzureichen, aus der sich folgendes ergibt:

a) Name, Stand, Wohnort des Versicherten, dem die Sparkasse ein Darlehn zum Neubau eines Wohnhauses gegeben hat, sowie Nummer und Ausstellungsdatum der letzten im Besitze des Versicherten befindlichen Quittungskarte.

b) Betrag des Darlehns, Zinsfuß und Rückzahlungsbedingungen desselben.
c) Angabe der Zahl der Wohnungen in dem betreffenden Hause.
d) Wert des Beleihungsobjektes:
Grundstückswert und Größe des Grundstücks, Gebäudewert nach der Feuertaxe.

5. Die Höhe der Einlagen der Versicherungsanstalten soll am Schluß eines jeden Geschäftsjahres nicht mehr betragen als 110 %, der an Versicherte laut Nachweisung zum Zinsfuß von 3 ½ % gegebenen Darlehen [1]).

Die Sparkasse ist verpflichtet, auf Erfordern der Versicherungsanstalt den hierüber hinausgehenden Betrag der Einlage, sowie derjenigen Summen, welche von ihr zu einem höheren Zinsfuß als 3 ½ % an Versicherte ausgeliehen sind, der Versicherungsanstalt sofort zurückzuzahlen.

In dem Bezirke der Landesversicherungsanstalt Hannover hat sich bereits ein bemerkenswerter Geschäftsverkehr zwischen der Versicherungsanstalt und den Sparkassen herausgebildet. Der Geschäftsbericht dieser Anstalt für das Jahr 1904 läßt erkennen, daß 14 Sparkassen Darlehen zum Bau von Arbeiterwohnungen aufgenommen haben, und daß der Bestand dieser Darlehen am Schlusse des Jahres 1904: 2 055 232,79 M. betrug. Bedenkt man, daß die Invalidenversicherungsanstalt Hannover die Provinz Hannover, die Fürstentümer Pyrmont und Lippe mit 2 606 000 Einwohnern und 504 800 Versicherten umfaßt, so muß man allerdings zugeben, daß auch hier die Vermittlung bedeutungsvoll nicht gewesen ist, und daß sie größeren Einfluß auf die allgemeine Entwicklung der Wohnungen in den Landbezirken nicht ausgeübt haben kann. Nach einer Statistik der Anstalt Hannover sind nun aber 35 % der durch die hannoverschen Sparkassen vermittelten Kapitalien den eigentlichen landwirtschaftlichen Arbeitern zugute gekommen. Den Hauptanteil haben die auf dem Lande wohnenden gewerblichen Arbeiter aus dem Geschäftsverkehr der Anstalt mit den Sparkassen genossen. Immerhin ist aber der Geschäftsverkehr mit den Sparkassen eine sozialpolitische Maßnahme, die von allen Anstalten praktisch durchgeführt werden sollte.

Bedeutend größere Erfolge könnten tatsächlich die äußerst zahlreich verbreiteten Landwirtschaftlichen Spar- und Darlehnsvereine erreichen, und es wäre mit Freuden zu begrüßen, wenn es gelänge,

---

1) Diese Bestimmung ist als praktisch befunden und zwischen der L.V.A. Hannover und dem Hannoverschen Sparkassenverbande vereinbart worden.

die Anregung des „Neuwieder Generalverbandes landwirtschaftlicher Genossenschaften für Deutschland“ zur Beteiligung der Landwirtschaftlichen Genossenschaften an der Lösung der Wohnungsfrage auf dem Lande zu verwirklichen. Die wirkliche Kreditfähigkeit dieser Genossenschaften m. u. H. ist wohl kaum zu bezweifeln, sicher ist sie in den meisten Fällen größer als die einer Baugenossenschaft, die aus wenig bemittelten Mitgliedern besteht und aus Liquiditätsgründen nur einen Teil des Gesamtvermögens der Geschäftsguthaben der Mitglieder in den Häusern anlegen darf. Da ihnen aber die äußere staatliche Anerkennung ihrer Kreditfähigkeit fehlt, und die Forderungen gegen sie nicht als mündelsicher gelten, scheinen sie für die Landesversicherungsanstalten ohne weiteres als Vermittlungsstellen leider nicht in Frage kommen zu können. Doch hat die Landesversicherungsanstalt Schleswig-Holstein in neuester Zeit einen ersten Versuch gemacht, sich landwirtschaftlicher Kreditvereine zur Lösung des Kleinwohnungsbaues auf dem Lande zu bedienen und folgende

Grundsätze

aufgestellt:

Mitglieder der schleswig-holsteinischen landwirtschaftlichen Kreditgenossenschaften, welche dem Verbande der schleswig-holsteinischen landwirtschaftlichen Genossenschaften, e. V., zu Kiel angehören, können von der Landesversicherungsanstalt Darlehen erhalten.

Die Darlehen werden ausschließlich zu dem Zweck hingegeben, um Landarbeiter, kleine Kätner, Insten usw. auf dem Lande ansässig zu machen.

Die Darlehen können bis zu $66\,^2/_3\,\%$ des durch die Taxe der Vorstandsmitglieder der einzelnen Kreditgenossenschaften ermittelten Werts bewilligt werden.

Der Zinsfuß für die Darlehen wird auf $3\,\%$ festgesetzt, wenn das betreffende Mitglied versicherungspflichtig oder zur Selbstversicherung berechtigt und versichert ist, in allen anderen Fällen auf $3\,^1/_2\,\%$, die Amortisation beträgt $1\,\%$ unter Zuwachs der durch die Tilgung ersparten Zinsen; die Kündigung ist halbjährig und nur zu den vereinbarten Zinszahlungsterminen zulässig. Auf Verlangen der Kreditgenossenschaft, welche die Bürgschaft übernommen hat, ist die Landesversicherungsanstalt verpflichtet, zu kündigen.

Die Schuldurkunden sind auf den Namen der Landesversicherungsanstalt auszustellen. Zur Sicherheit für die gewährten Darlehen hat das betreffende Mitglied eine erstklassige Hypothek auf sein Grundstück zu bestellen.

Die betreffende Kreditgenossenschaft hat für das in dieser Weise und mit ihrer Zustimmung gewährte Darlehen der Landesversicherungsanstalt gegenüber die Bürgschaft zu übernehmen mit der Verpflichtung, die Zinsen und Abträge einzuziehen und portofrei an die Landesversicherungsanstalt abzuführen.

Die Bürgschaftsübernahme dauert so lange, bis das Darlehen zurückgezahlt ist.

Ein Mitglied, das ein Darlehen von der Landesversicherungsanstalt zu erhalten wünscht, hat den Antrag an den Vorstand der Kreditgenossenschaft, der er angehört, zu richten.

Dem Antrage sind beizufügen:

a) die Kostenanschläge und Bauzeichnungen, event. der Auszug aus dem Brandkataster;
b) ein Katasterauszug nebst Handzeichnung;
c) eine unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes;
d) die Quittungskarte des Antragstellers oder die Bescheinigung, daß eine solche nicht vorhanden ist.

Der Vorstand der Kreditgenossenschaft gibt den Antrag an die Schleswig-holsteinische Landesgenossenschaftskasse, e. G. m. b. H. zu Kiel, unter Anschluß der von ihm aufgestellten Taxe des Werts des Grundbesitzes.

Die Schleswig-holsteinische Landesgenossenschaftskasse übermittelt den Antrag, falls sie keine Bedenken gegen die Übernahme der Bürgschaft seitens der betreffenden Kreditgenossenschaft hat, der Landesversicherungsanstalt zur Entscheidung.

Die Landesversicherungsanstalt genehmigt nur dann derartige Anträge, wenn festgestellt ist, daß die Schleswig-holsteinische Landesgenossenschaftskasse kein Bedenken gegen die Bürgschaft seitens der Kreditgenossenschaft hat.

In Fällen, in denen es zweifelhaft erscheint, ob die Versicherungsanstalt ein Darlehen gewähren wird, kann sich die Landesgenossenschaftskasse vorher an die Anstalt um Auskunft wenden.

Da dieser Geschäftsverkehr zwischen der Landesversicherungsanstalt Schleswig-Holstein und dem Verbande der Schleswig-holsteinischen landwirtschaftlichen Genossenschaften erst neueren Datums ist, kann über ein Ergebnis noch nicht berichtet werden.

Dagegen haben die Erfahrungen der Landesversicherungsanstalt Hannover jedenfalls gezeigt, daß die Sparkassen wohl in der Lage sind, Geld in die eigentlichen ländlichen Bezirke hineinzubringen, daß sie aber dem eigentlichen Landarbeiter wenig Kapital haben zuwenden können. In dieser Beziehung muß deshalb ein weiteres geschehen.

Es ist den Landesversicherungsanstalten, die ihre Kapitalien zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen verwenden, vielfach, vielleicht nicht mit Unrecht, der Vorwurf gemacht, man begünstige durch diese Art der Wohlfahrtspflege einseitig die Versicherten in der Stadt und entzöge der Landwirtschaft die besten Arbeitskräfte, weil die Arbeiterwohnungsnot hauptsächlich in den Städten vorhanden sei. Allerdings ist erwiesen worden, daß der Zug der Landbewohner in die Stadt in ganz anderen Verhältnissen begründet ist, als in der Aussicht, in der Stadt eine bessere Wohnung beziehen zu können. Immerhin macht aber doch der Umstand, daß das Geld der Versicherungsanstalten zum großen Teil von dem landwirtschaftlichen Arbeiter aufgebracht wird, die Unterstützung des Baues von Arbeiterwohnungen auf dem Lande wünschenswert. Die Landesversicherungsanstalten müssen deshalb nach dem Vorbilde Hannovers dazu übergehen, in den Landbezirken, abgesehen von einer Unterstützung der Sparkassen und Gewährung zahlreicher Einzeldarlehen, dem Gutsbesitzer und Landwirt direkt Darlehen zum Bau von Kleinwohnungen für ihre Arbeiter zu gewähren. Die Landesversicherungsanstalt Hannover hat folgende Grundsätze für Darlehen an Landwirte zum Bau von Arbeiterwohnungen aufgestellt:

1. Der Darlehnsnehmer muß Landwirtschaft betreiben; die von ihm zu errichtenden Wohnungen dürfen nur für landwirtschaftliche Arbeiter bestimmt sein.
2. Das Darlehn wird nur für Neubauten gewährt; früher erbaute Häuser werden nicht beliehen und auch nicht Hypotheken übernommen, die auf älteren Häusern bereits ruhen, und deren Umleihung zur Erlangung eines niedrigen Zinsfußes gewünscht wird.
3. In Ortschaften, welche zum Wirkungskreis einer mit der Versicherungsanstalt zum Zwecke des Neubaues von Arbeiterwohnungen bereits in Verbindung getretenen Genossenschaften gehören, werden in der Regel Darlehen an Arbeitgeber nicht gewährt.
4. Das Darlehn wird gewährt:

   A. wenn die Arbeitgeber Eigentümer der von ihnen zu erbauenden Arbeiterwohnungen bleiben wollen,

      a) sofern der Baugrund grundbuchmäßig und hypothekenfrei von dem Grundstück des Arbeitgebers abgetrennt wird, bis zu zwei Dritteln des Wertes des abzutrennenden Baugrundes und der zu erbauenden Häuser gegen Bestellung einer ersten Hypothek an den Trennstücken, zu $3\frac{1}{2}\%$ Zinsen und gegen $1\frac{1}{2}\%$ Abtrag bis zur vollständigen

Tilgung des Kapitals. Wird die Tilgung bis auf die mündelsichere Werthälfte beschränkt, so muß für den Darlehnsrest demnächst der ortsübliche Zinsfuß, mindestens 4 %, gezahlt werden;

b) sofern der Baugrund von dem Grundbesitze des Arbeitgebers nicht abgetrennt wird, bis zur Höhe der Versicherungssumme der Arbeiterhäuser, gegen Bestellung einer Hypothek an dem Gesamtgrundbesitze des Arbeitgebers, die innerhalb der ersten Werthälfte des Gesamtgrundbesitzes bleibt, zu 3 ½ % Zinsen.

In beiden Fällen darf ein Wohnhaus nicht über zwei Familienwohnungen enthalten, doch werden sogenannte Doppelhäuser mit vier Wohnungen zugelassen.

B. wenn die von den Arbeitgebern zu errichtenden Wohnungen in das Eigentum ihrer Arbeiter übergehen sollen, bis zu zwei Dritteln des Wertes des Baugrundes und der zu erbauenden Häuser. Zinsfuß 3 ¼ %, Tilgung 1 ¾ %, sonst wie zu 4 Aa.

In diesem Falle darf ein Wohnhaus höchstens zwei Familienwohnungen enthalten. Es ist mit der Versicherungsanstalt zu vereinbaren, unter welchen Voraussetzungen und zu welchem Zeitpunkte die Häuser in das Eigentum der Arbeiter übergehen sollen.

5. Der Wert der Gebäude wird durch den Feuerversicherungsschein, der Wert der Grundstücke durch Bescheinigung der Ortsbehörde nachgewiesen, doch behält sich die Versicherungsanstalt vor, namentlich bei Verpfändung des Gesamtgrundbesitzes, eine besondere Schätzung der Grundstücke durch Sachverständige der Versicherungsanstalt auf Kosten des Antragstellers zu verlangen.

6. Die Zinsen und Tilgungsbeträge sind in halbjährigen Raten nach Ablauf des Kalenderhalbjahres zu entrichten.

   Löschung der Hypothek kann erst nach vollständiger Rückzahlung des Kapitals gefordert werden.

7. Das Darlehn ist nach einer beiden Teilen jederzeit freistehenden halbjährlichen Kündigung zurückzuzahlen; für die Gläubigerin ist jedoch während der ersten zehn auf die Zahlung des Darlehns folgenden Jahre die Kündigungsfrist ausgeschlossen, wenn und solange

   a) die Zinsen und bezw. der Abtrag innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstermine gezahlt werden;

b) ein Wechsel in der Person des Eigentümers des für das Darlehn verpfändeten Grundstückes nicht eintritt;
c) die Gebäude ordnungsmäßig gegen Feuersgefahr versichert bleiben;
d) die Gelände in ihren wesentlichen Teilen ihrer Bestimmung zu Arbeiterwohnungen nicht entzogen werden;
e) die Gebäude in gutem, baulichen Zustande erhalten werden;
f) der Eigentümer der Landesversicherungsanstalt nicht verwehrt oder erschwert, die ordnungsmäßige Instandhaltung der Bauten zu überwachen.

Wird eine dieser sechs Bestimmungen nicht erfüllt, so ist das Darlehn sofort und ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig.

8. Die Auszahlung des Darlehns kann erst nach Eintragung der Hypothek in das Grundbuch und Aushändigung des Hypothekenbriefes an die Versicherungsanstalt verlangt werden.

Durch eine derartige Unterstützung der Landwirte in Verbindung mit Darlehnsgabe an Sparkassen und Gewährung von Einzeldarlehen an Versicherte dürfte ein gerechter Ausgleich zwischen der ländlichen und industriellen Bevölkerung möglich sein, und damit würde der gegen die Landesversicherungsanstalten erhobene Vorwurf einer einseitigen Bevorzugung der Industriearbeiter abgeschwächt werden.

Derartigen Darlehnsgewährungen ist nun aber durch die Höhe der Verschuldungsgrenze des ländlichen Grundbesitzes allerdings eine sehr bestimmte und enge Schranke gezogen. Diese Darlehen sollen nach 4 A b der oben aufgeführten Bedingungen innerhalb der ersten Werthälfte des Gesamtgrundstückes liegen. Vielfach übersteigen aber schon die auf dem Besitz ruhenden Hypotheken diese erste Werthälfte. Die Besitzer solcher Grundstücke werden also davon ausgeschlossen, im Interesse der Arbeiter und der Versicherungsanstalt in jeder Beziehung einwandsfreie Wohnungen herstellen zu können. Es wäre deshalb zu wünschen, daß die Landesversicherungsanstalten dazu übergingen, an Landwirte auch Darlehen zum Bau von Arbeiterwohnungen zu gewähren, sofern ihre Hypotheken innerhalb der ersten zwei Drittel des Gesamtgrundstückwertes bleiben würden. Gesetzlich steht dem nichts entgegen. In Preußen ist Art. 73, Ausführungsges. zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 20. September 1899 (Gesetzs. S. 177 ff.), maßgebend. Nach § 1 a. a. O. ist eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld an einem in Preußen gelegenen Grundstück für die Anlegung von Mündelgeld als sicher anzusehen, wenn sie innerhalb der fünfzehnfachen oder, so-

fern ihr kein anderes der Eintragung bedürfendes Recht im Range vorgeht oder gleichsteht, innerhalb des zwanzigfachen des staatlich ermittelten Grundsteuerreinertrages oder bei einem ländlichen Grundstück innerhalb der ersten zwei Drittel, bei einem städtischen Grundstück innerhalb der ersten Werthälfte zu stehen kommt. Sobald die Landesversicherungsanstalten der ländlichen Bevölkerung gegenüber ihr weitgehendes Verfügungsrecht über die angesammelten Kapitalien voll und ganz im Rahmen des Gesetzes ausnützten, dürfte jedenfalls das Verhältnis der Summen, welche zum Wohnungsbau für landwirtschaftliche und gewerbliche Arbeiter seitens dieser Institute ausgeliehen wurden und 3 : 97 ist, sich gerechter Weise etwas zu Gunsten der landwirtschaftlichen Arbeiter ändern.

In Gegenden mit übermäßig stark verschuldetem Grundbesitz wird der Versuch, für die Besserung der ländlichen Arbeiterwohnverhältnisse etwas zu tun, für die Landesversicherungsanstalten von vornherein aussichtslos sein. Doch hat die Versicherungsanstalt für Ostpreußen einen Weg gefunden, der wenigstens in einzelnen Fällen zum Erfolg führen kann[1]).

Nach den von dieser Anstalt befolgten Grundsätzen dürfen Darlehen an Einzelpersonen nur innerhalb der Mündelsicherheit ausgeliehen werden. Die Grenzen der letzteren sind in Ostpreußen, wie schon angeführt, in den weitaus meisten Fällen durch Pfandbriefdarlehen der ostpreußischen Landschaft ausgefüllt. Für die Landesversicherungsanstalt ergab sich hieraus die Notwendigkeit, mit der Generallandschaft zu verhandeln. Diese Verhandlungen haben denn auch zu einem weitgehenden Entgegenkommen der Landschaft geführt. Durch den bereits erwähnten Generallandschaftsbeschluß vom 11. Februar 1904 ist die Generallandschaftsdirektion ermächtigt worden, nach Prüfung jedes einzelnen Falles von dem Grundsatze der Erststelligkeit abzugehen und das Vorrecht einzuräumen[2]) einer Geldrente (Reallast oder Rentenschuld) der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen oder einer Genossenschaft, wenn diese Rente zur Verzinsung und Tilgung eines zum Bau von Arbeiterwohnungen auf dem Gute gegebenen Darlehns dient.

Möglich ist demnach die Vorrechtseinräumung für eine Geldrente, dagegen nicht für eine Hypothek, weil beim Vertreten einer Hypothek dem Pfandbriefdarlehn ein Kapitalbetrag vorgehen würde,

---

1) Broschüre des Landesrats Passarge, Königsberg: „Der Bau von Landarbeiterwohnungen mit Hilfe der Landesversicherungsanstalt für Ostpreußen“.

2) Siehe die angegebene Broschüre.

zu dessen Herausbietung sie im Falle der Zwangsversteigerung des Gutes gezwungen wäre, während eine Geldrente oder ein Erbbaurecht als fortlaufende Last übernommen werden würden. Der Gedanke der Eintragung einer Geldrente scheint nach Ansicht des Landesrats Passarge Anklang zu finden.

Als Eintragungsform für die Geldrente zieht die Versicherungsanstalt die Reallast der Rentenschuld vor. Der Hauptgrund dafür ist der, daß bei der Reallast auch ein persönlicher, bei der Rentenschuld nur ein dinglicher Anspruch auf die wiederkehrenden Geldleistungen besteht[1]).

Durch Beschluß vom 27. September 1904 hat der Vorstand der Landesversicherungsanstalt Ostpreußen grundsätzlich zu dieser Frage Stellung genommen und beschlossen, „Darlehen zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu bewilligen an einzelne Landwirte allein oder unter gesamtschuldnerischer Mithaftung von Genossenschaften gegen eine als Reallast in Abteilung II des Grundbuches des Hauptgrundstücks mit dem Vorrecht vor allen Eintragungen in Abteilung III und vor den nicht auf einem öffentlich-rechtlichen Titel beruhenden Eintragungen in Abteilung II einzutragende Geldrente. Der Zinsfuß beträgt 3 %, die jährliche Tilgung 2 % und die Höchstgrenze des Darlehns drei Viertel der angemessen aufgewendeten Baukosten.“

Dieser Weg zur Förderung der Arbeiterwohnverhältnisse auf dem platten Lande setzt außer dem Geben seitens der Versicherungsanstalt auch ein Verzichten seitens der dinglich Bevorrechtigten voraus. Die Ostpreußische Landschaft ist mit gutem Beispiel vorangegangen, die Ostpreußische Provinzialhilfskasse folgte, und es wäre mit Freuden zu begrüßen, wenn ähnliche Kreditinstitute in derselben Weise den Landesversicherungsanstalten entgegenkämen, um diesem die Wege zu ebnen für eine durchgreifende Wohnungsfürsorge auf dem platten Lande. Wird die Verbesserung der Landarbeiterwohnungen in wünschenswertem Umfange im Vergleich zu den Stadtarbeiterwohnungen erreicht, so wird nicht nur mittelbar auch eine Gesundung der ländlichen Arbeiterverhältnisse und damit eine Verminderung der die Löhne drückenden, aus früheren landwirtschaftlichen Arbeitern bestehenden Industriehandlangern erreicht, sondern es würde auch der Widerstand der ländlichen Vertreter im Parlament und in den Provinzialvertretungen geringer werden gegen ein am Schluß anzuführendes Projekt einer weitgehenden mittelbaren staatlichen Unterstützung des Wohnungsbaues für die Minderbemittelten.

---

1) Broschüre des Landesrats Passarge, Königsberg.

Zunächst seien hier aber noch die Gesamtdarlehen, welche von den Landesversicherungsanstalten bis Ende 1906 zum gemeinnützigen Wohnungsbau gewährt wurden, angegeben [1]):

No.	Es sind hergegeben in Mark:					
	von der Versicherungs-Anstalt	für den Bau von Arbeiterwohnungen				
		a. innerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 1 d. Inv.-V.-Ges.)	Zinssatz vom Hundert	b. außerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 3 a. a. O.)	Zinssatz vom Hundert	zusammen (Spalten 2 und 3
	1	2		3		4
1	Ostpreußen	1 153 830,—	3	9 290,—	3	
		20 300,—	$3\frac{1}{2}$	321 700,—	$3\frac{1}{2}$	
		1 174 130,—		330 990,—		1 505 120,—
2	Westpreußen . . .	47 000,—	$3\frac{1}{4}$	260 485,—	$3\frac{1}{2}$	
		940 875,—	$3\frac{1}{2}$	120 918,25	$3\frac{3}{4}$	
		254 501,75	$3\frac{3}{4}$			
		3 000,—	4			
		1 245 376,75		381 403,25		1 626 780,—
3	Berlin	2 297 629,—	3	209 981,—	3	
		160 000,—	$3\frac{1}{4}$	124 000,—	$3\frac{1}{2}$	
		1 050 000,—	$3\frac{1}{2}$			
		406 406,—	$3\frac{5}{8}$			
		3 914 029,—		333 981,—		4 248 010,—
4	Brandenburg . . .	30 000,—	$3\frac{1}{4}$	63 051,21	$3\frac{1}{2}$	
		585 523,79	$3\frac{1}{2}$	102 400,—	$3\frac{5}{8}$	
		791 140,—	$3\frac{5}{8}$	23 300,—	$3\frac{3}{4}$	
		605 000,—	$3\frac{3}{4}$			
		114 925,—	4			
		2 126 588,79		188 751,21		2 315 340,—
5	Pommern	663 556,34	3	318 712,66	3	
		205 275,—	$3\frac{1}{4}$	101 505,—	$3\frac{1}{4}$	
		868 831,34		420 217,66		1 289 049,—
6	Posen	410 000,—	$2\frac{1}{2}$			
		15 000,—	3			
		12 000,—	$3\frac{1}{2}$			
		437 000,—				437 000,—
7	Schlesien	225 958,32	3	58 141,68	3	
		31 500,—	$3\frac{1}{2}$	8 000,—	$3\frac{1}{2}$	
		242 100,—	$3\frac{3}{5}$	60 500,—	$3\frac{3}{5}$	
		650 400,—	4	141 764,—	4	
		1 149 794,32		268 405,68		1 418 200,—

1) Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes, Heft III, 1907, Berlin.

No.	von der Versicherungs-Anstalt	Es sind hergegeben in Mark: für den Bau von Arbeiterwohnungen a. innerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 1 d. Inv.-V.-Ges.)	Zinssatz vom Hundert	b. außerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 3 a. a. O.)	Zinssatz vom Hundert	zusammen (Spalten 2 und 3)
	1	2		3		4
8	Sachsen-Anhalt . .	33 900,—	$2\frac{3}{4}$	540 886,—	3	
		2 820 734,—	3	34 749,—	$3\frac{1}{4}$	
		171 701,—	$3\frac{1}{4}$	1 600,—	$3\frac{1}{2}$	
		5 400,—	$3\frac{1}{4}$			
		3 031 735,—		577 235,—		3 608 970,—
9	Schleswig-Holstein .	5 016 881,—	3 bis $3\frac{1}{2}$	2 249 271,—	3 bis $3\frac{1}{2}$	7 266 152,—
10	Hannover	6 374 375,—	3	4 104 833,—	3	
		4 416 687,—	$3\frac{1}{4}$	318 654,—	$3\frac{1}{4}$	
		7 032 001,—	$3\frac{1}{2}$	580 676,—	$3\frac{1}{2}$	
		4 000,—	$3\frac{3}{4}$	628,—	4	
		24 972,—	4			
		17 852 035,—		5 004 791,—		22 856 826,—
11	Westfalen	2 818 036,62	3	207 092,49	$3\frac{1}{2}$	
		7 842 115,—	$3\frac{1}{4}$			
		1 215 772,51	$3\frac{1}{2}$			
		104 490,—	$3\frac{3}{4}$			
		35 000,—	$3\frac{5}{8}$			
		52 980,—	$3\frac{7}{8}$			
		12 048 394,—		207 092,49		12 275 486,62
12	Hessen-Nassan . . .	5 747 462,—	3	1 153 564,—	3	
		163 668,—	$3\frac{1}{10}$	76 332,—	$3\frac{1}{10}$	
		367 635,—	$3\frac{1}{5}$	132 365,—	$3\frac{1}{5}$	
		509 769,—	$3\frac{1}{2}$	129 681,—	$3\frac{1}{2}$	
		979 646,—	$3\frac{3}{4}$	380 604,—	$3\frac{3}{4}$	
		7 768 180,—		1 842 546,—		9 610 726,—
13	Rheinprovinz . . .	26 619 680,26	3, $3\frac{1}{4}$ und $3\frac{1}{2}$	2 052 426,—	3 und $3\frac{1}{2}$	
		26 619 680,26		2 052 426,50		28 672 106,76
14	Oberbayern	1 391 200,—	$3\frac{1}{2}$	299 300,—	$3\frac{1}{2}$	
		80 000,—	$3\frac{3}{4}$			
		1 471 200,—		299 300,—		1 770 500,—

No.	Es sind hergegeben in Mark: von der Versicherungs-Anstalt	für den Bau von Arbeiterwohnungen a. innerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 1 d. Inv.-V.-Ges.	Zinssatz vom Hundert	b. außerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 3 a. a. O.)	Zinssatz vom Hundert	zusammen (Spalten 2 und 3)
	1	2		3		4
15	Niederbayern . . .	110 000,—	3	16 000,—	3	
		110 000,—		16 000,—		126 000,—
16	Pfalz	2 693 390,—	3	282 293,—	3	
		20 200,—	3 1/2	3 025,—	3 1/2	
		50 650,—	4	45 359,—	4	
		17 970,—	4 1/2	9 540,—	4 1/2	
		2 782 210,—		340 217,—		3 122 427,—
17	Oberpfalz und Regensburg	285 625,—	3	24 815,—	3	
		36 500,—	3 1/2	8 000,—	3 1/2	
		322 125,—		32 815,—		354 940,—
18	Oberfranken . . .	341 400,—	3			
		55 000,—	4			
		396 400,—				396 400,—
19	Mittelfranken . . .	539 060,—	3	179 640,—	3	
		200 000,—	3 1/4	81 170,—	3 1/2	
		1 297 930,—	3 1/2	11 950,—	4	
		109 450,—	4			
		2 146 440,—		272 760,—		2 419 200,—
20	Unterfranken und Aschaffenburg	6 500,—	2			
		380 800,—	3			
		17 000,—	3 1/2			
		404 300,—				404 300,—
21	Schwaben und Neuburg	653 800,33	3	109 399,67	3	
		110 000,—	4			
		763 800,33		109 399,67		873 200,—
22	Königreich Sachsen .	8 073 035,—	3	2 005 265,—	3	
		617 500,—	3 1/4	293 696,—	3 1/4	
		1 594 142,—	3 1/2	563 758,—	3 1/2	
		73 470,—	3 3/4	22 570,—	3 3/4	
		7 585,—	3 4/5	3 815,—	3 4/5	
		212 340,—	4	81 360,—	4	
		10 578 072,—		2 970 464,—		13 548 536,—

No.	Es sind hergegeben in Mark: von der Versicherungs-Anstalt	für den Bau von Arbeiterwohnungen a. innerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 1 d. Inv.-V.-Ges.)	Zinssatz vom Hundert	b. außerhalb der Mündelsicherheit (§ 164 Abs. 3 a. a. O.)	Zinssatz vom Hundert	zusammen (Spalten 2 und 3)
	1	2		3		4
23	Württemberg . . .	3 722 591,—	3	812 077,—	3	
		12 600,—	$3\frac{1}{4}$			
		5 254 853,—	$3\frac{1}{2}$			
		8 990 044,—		812 077,—		9 802 121,—
24	Baden	9 721 673,—	$3\frac{1}{2}$	1 844 039,—	$3\frac{1}{2}$	
		19 000,—	$3\frac{3}{4}$	137 995,—	4	
		1 371 880,—	4	6 300,—	$4\frac{1}{4}$	
		70 900,—	$4\frac{1}{4}$			
		11 183 453,—		1 988 334,—		13 171 787,—
25	Großherzogtum Hessen	1 632 750,—	3	612 000,—	3	
		1 363 120,—	$3\frac{1}{2}$			
		196 600,—	4			
		3 192 470,—		612 000,—		3 804 470,—
26	Thüringen	3 371 122,—	3	94 110,—	3	
		66 400,—	$3\frac{1}{2}$			
		3 437 522,—		94 110,—		3 531 632,—
27	Oldenburg	61 536,67	3	1 100,—	0	
		180 834,15	$3\frac{1}{2}$	30 880,33	3	
		204 300,—	$3\frac{3}{5}$	13 790,85	$3\frac{1}{2}$	
		186 690,—	$3\frac{3}{4}$	49 8,00—	$3\frac{3}{5}$	
		67 400,—	4	44 110,—	4	
		57 200,—	$4\frac{1}{4}$	11 000,—	$4\frac{1}{4}$	
		70 185,63	$4\frac{1}{2}$	10 000,—	$4\frac{1}{2}$	
				9 414,37	$4\frac{1}{2}$	
		828 146,45		170 095,55		998 242,—
28	Braunschweig . . .	1 729 141,—	$3\frac{1}{2}$	667 469,05	$3\frac{1}{2}$	
		1 729 141,—		667 469,05		2 396 610,05
29	Hansestädte . . .	2 325 000,—	3	2 870 000,—	3	
		2 325 000,—		2 870 000,—		5 195 000,—
30	Elsaß-Lothringen . .	1 232 125,—	3	87 875,—	3	
		433 000,—	$3\frac{3}{4}$	44 000,—	$3\frac{3}{4}$	
		1 665 125,—		131 875,—		1 797 000,—
	Landesversicherungen zusammen:	135 598 104,37		25 244 027,06		160 842 131,43

Wie allgemein bekannt ist, sind die Landesversicherungsanstalten auf Grund eines Reichsgesetzes errichtete territoriale Zwangsversicherungsanstalten gegen die Schäden der Invalidität und des Alters. Eine finanzielle Unterstützung des Wohnungsbaues der Versicherten war im Gesetz nicht vorgesehen. Sie ließ sich nur ermöglichen durch die Art der Auslegung des § 164, 3 des Invalidenversicherungsgesetzes und ist der eigenen Initiative der Versicherungsanstalten entsprungen. Um aber eine so weitgehende Wohnungsfürsorge in den Städten und auf dem Lande durchzuführen, reichen die Mittel der Invalidenversicherungsanstalten nicht aus[1]).

Bei einigen Landesversicherungsanstalten muß schon jetzt eine Einschränkung der anfangs in noch größerem Umfange geplanten Wohnungsfürsorge stattfinden. Wo aber ein Wille ist, da ist auch ein Weg. Und einen gangbaren Weg, auf dem man das gesteckte Ziel, d. h. eine gleichmäßige und genügende Wohnungsfürsorge für alle Berufsarten der Versicherten mit Hilfe der Landesversicherungsanstalten durchführen könnte, hat bereits der Geh. Regierungsrat Dr. Liebrecht auf dem I. Allgemeinen deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. gezeigt. Er will, daß der Geldbedarf der Versicherungsanstalten für Arbeiterwohnungen dadurch gedeckt werden soll, daß das Reich den Landesversicherungsanstalten Reichsanleihscheine in natura leiht mit der Bestimmung, alljährlich einen der gesetzlichen Tilgungsquote der Reichsschulden entsprechenden Teil in natura zurückzuliefern, inzwischen aber die zur Verzinsung der geliehenen Papiere erforderlichen Summen an das Reich abzuliefern. Und zwar soll das Reich einen dem ganzen Geldbedarf an Darlehen für Arbeiterwohnungen gleichkommenden Posten in Reichsobligationen den Versicherungsanstalten jährlich geben, nicht etwa nur den Teil, der aus den laufenden Einnahmen nicht gedeckt wird.

Wenn 3 %ige Reichsanleihe 90 steht, so würden die Versicherungsanstalten dieses Darlehn also mit $3\frac{1}{3}$ % zu verzinsen haben; diesen Zinsbetrag könnten aber auch die Baugenossenschaften, die das Geld durch die Versicherungsanstalten erhalten, neben der Amortisation zahlen. Für den Darlehnsbetrag, welcher die Mündelsicherheit übersteigt, wäre jedoch noch eine besondere Quote von etwa $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ % einzuziehen, welche zur Bildung eines Reservefonds (für etwaige Ausfälle an Zinsen) durch die Versicherungsanstalt diente.

Nach diesem Projekte, welches sicherlich mit dem Sinne der eingangs erwähnten kaiserlichen Botschaft im Einklange stände, wäre

---

1) Urteil des I. Vorsitzenden der L. V. A. Hannover Geh. Reg.-Rat Dr. Liebrecht.

die Wohnungsfürsorge also Reichssache, und das Reich hätte die Aufgabe zu übernehmen, den Versicherungsanstalten die zur Gewährung von Baukapitalien erforderlichen Summen zur Verfügung zu stellen. Die Landesversicherungsanstalten würden somit öffentliche Zentralen der Wohnungsfürsorge in ihren Bezirken werden und würden verpflichtet sein, mit den ihnen vom Reich geliehenen Kapitalien überall da einzuschreiten, wo ein Bedürfnis zur Errichtung von Wohnungen besteht. Da die Hilfe dieser Ämter für Wohnungsfürsorge dann auch jedem gewährt werden muß, der die Gemeinnützigkeit seines Unternehmens gewährleisten kann, würde es möglich sein, Wohnungselend wohl zu beschränken, nicht aber zu beseitigen; denn solange es Armut geben wird, solange wird auch die allgemeine Verwirklichung eines idealen Wohnungszustandes sich nicht erreichen lassen.

Druck von Ant. Kämpfe, Jena.

Druck von Ant. Kämpfe in Jena.